

INSTITUTO POLITÉCNICO DE COIMBRA
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE
COIMBRA

Edgar Filipe Ladeira da Silva

***O DOMÍNIO DO SETOR PÚBLICO SOBRE
O SETOR PRIVADO NA TITULAÇÃO DE
NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS:
OS SERVIÇOS DE REGISTO
VS
O SOLICITADOR***

*Segundo Ciclo de Estudos em Solicitadoria e Administração
Dissertação em Solicitadoria de Empresa*

Orientação do Professor André Sousa Marques

Coimbra, abril de 2016

INSTITUTO POLITÉCNICO DE COIMBRA
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE
COIMBRA

Edgar Filipe Ladeira da Silva

***O DOMÍNIO DO SETOR PÚBLICO SOBRE
O SETOR PRIVADO NA TITULAÇÃO DE
NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS:
OS SERVIÇOS DE REGISTO
VS
O SOLICITADOR***

*Segundo Ciclo de Estudos em Solicitadoria e Administração
Dissertação em Solicitadoria de Empresa*

Orientação do Professor André Sousa Marques

Coimbra, abril de 2016

Resumo

A presente dissertação realiza-se no âmbito do segundo Ciclo de Estudos do Curso de Solicitoria e Administração, área de Solicitoria de Empresa, ministrado no Instituto Superior de Contabilidade e Administração (ISCAC), em Coimbra.

O primordial objetivo do presente estudo é o de promover uma reflexão acerca da problemática da concorrência entre o Solicitador, os demais agentes privados com funções notariais (designadamente os notários e os advogados), e o setor público (designadamente os Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”), no âmbito da titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

Abstract

This work is carried out under the second cycle of studies of Solicitors Course taught at the Institute of Accounting and Administration (ISCAC) in Coimbra.

The primary objective of this document is thus to promote a reflection on the issue of competition in the titration of legal transactions on properties currently held by the Solicitor and other private agents and the public sector (mainly, the Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”).

Palavras-chave

Solicitador – Documento Particular Autenticado – Concorrência – Setor Público

Keywords

Solicitor – Private Document Authenticated – Competition – Public Setor

Dedicatória

À minha avó Albertina, que recordo com saudade...

Lista de siglas e abreviaturas

CAAJ – Comissão para o Acompanhamento dos Auxiliares da Justiça

CCivil – Código Civil

CIMT – Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

CN – Código do Notariado

CTT – Correios de Portugal

EOSAE – Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRN – Instituto de Registos e do Notariado

IS – Imposto do Selo

OSAE – Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

RECS – Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços

REH – Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação

RERN – Regulamento Emolumentar de Registos e Notariado

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RNPC – Registo Nacional de Pessoas Coletivas

ROAS – Registo Online dos Atos dos Solicitadores

SICAE – Sistema de Informação da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas

Índice

RESUMO.....	0
ABSTRACT	0
PALAVRAS-CHAVE	0
KEYWORDS	0
DEDICATÓRIA.....	1
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	2
ÍNDICE	3
NOTA INTRODUTÓRIA.....	6
PRIMEIRA PARTE – A SOLICITADORIA E O NOTARIADO: BREVE RESENHA HISTÓRICA..	12
CAPÍTULO I – O SOLICITADOR	13
1.1 – O Solicitador: Uma profissão com história	13
1.2 – Os atos próprios do Solicitador à luz da Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto	18
1.3 – A função notarial do Solicitador.....	20
CAPÍTULO II – O NOTÁRIO.....	26
2.1 – A evolução da função notarial.....	26
2.2 – Os sistemas jurídicos notariais: o sistema romano-germânico (notário tipo latino), o anglo-saxónico e o de direito socialista	30
SEGUNDA PARTE – A REFORMA DO NOTARIADO E A LIBERALIZAÇÃO DO MERCADO NA TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS	32
CAPÍTULO III – OS PASSOS DA REFORMA DO NOTARIADO.....	33
3.1 – As intenções legislativas no processo de liberalização notarial: Um processo (muito) complexo	33
3.1.1 – Finalmente, a privatização... ..	36
3.2 – A privatização e a (des)responsabilização do Estado na função notarial	38

3.3 – A desburocratização dos atos notariais: o Sistema Simplex	40
3.4 – O caminho da liberalização notarial e o reforço das competências dos serviços de registo.....	45
3.5 – A nova política de controlo da legalidade pelo Conservador.....	48
CAPÍTULO IV – O SERVIÇO DE NOTARIADO PRIVADO E OS SERVIÇOS DE REGISTO (BALCÃO “CASA PRONTA” E BALCÃO “HERANÇAS”): UMA ROTA DE COLISÃO... ..	51
4.1 – O panorama concorrencial do serviço notarial: Um novo paradigma.....	51
4.2 – A consequência da desburocratização operada pelo Sistema SIMPLEX: a inversão da reforma do notariado.....	56
TERCEIRA PARTE – A TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS	60
CAPÍTULO V – O DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO (DPA) E O DOMÍNIO DOS BALCÕES “CASA PRONTA” E “HERANÇAS” NA TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS.....	61
5.1 – A formalização do Documento Particular Autenticado (DPA).....	61
5.1.1 – Formalismos Comuns do Termo de Autenticação.....	61
5.1.2 – A Identificação dos Intervenientes.....	64
5.1.3 – Os documentos instrutórios	67
5.1.4 – A menção quanto aos documentos instrutórios sujeitos a arquivo ou a simples exibição.....	69
5.1.5 – Obrigações fiscais: o Imposto do Selo e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	71
5.1.6 Depósito eletrónico.....	72
CAPÍTULO VI – ANÁLISE COMPARATIVA E PRÁTICA DOS ENCARGOS DEVIDOS PELA TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS	75
6.1 – O caso dos Serviços de Registo: Balcão “Casa Pronta” e Balcão “Heranças”	75
6.2 – O caso do Notário: análise comparativa de custos com os Serviços de Registo (algumas situações práticas)	78
6.3 – O caso do Solicitador: a livre fixação dos honorários na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.....	82

CAPÍTULO VII – DO PROBLEMA DA CONCORRÊNCIA ENTRE O SETOR PÚBLICO E O SETOR PRIVADO NA TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS	87
7.1 – A titulação de negócios jurídicos sobre imóveis: o Solicitador vs os Serviços de Registo (Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”)	87
7.2 – Do domínio do setor público sobre o setor privado na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis e da sua implicação na concorrência entre agentes privados (o caso do Solicitador, em especial)	91
CONSIDERAÇÕES FINAIS	96
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA E COMPULSADA.....	102
SÍTIOS DA INTERNET ACEDIDOS E CONSULTADOS	105

Nota Introdutória

O Solicitador assume, na sociedade contemporânea, um papel de destaque, não apenas pela elevada qualificação técnico-jurídica, necessária ao exercício da profissão, como pelas competências que desempenha com uma idoneidade exemplar.

Trata-se, pois, de um profissional cada vez mais procurado pelos cidadãos em busca da resolução de problemas que se estendem pelos mais variados ramos do Direito.

Entre as competências gerais, relativas ao mandato e à consulta jurídica, cumpre destacar a função notarial do Solicitador, que assume grande importância na atualidade. São vastos os atos que o Solicitador pratica e que lhe foram sendo, gradualmente, atribuídos desde o início deste século.

No âmbito da função notarial do Solicitador destacamos, face ao amado do presente estudo, a autenticação de documentos particulares, que veio, na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, afirmar-se, com uma maior dimensão, na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis. Aquele diploma legal veio transformar, por completo, a formalização de contratos sobre bens imóveis, eliminando a obrigatoriedade de celebração por escritura pública e admitindo a possibilidade de titulação por documento particular autenticado (DPA).

Desde então, abriu-se uma nova porta no leque dos serviços prestados pelo Solicitador, com a possibilidade de titulação de atos sobre imóveis e a promoção do respetivo registo predial, como entidade autenticadora.

Contudo, a par da alteração introduzida na forma da titulação dos negócios jurídicos sobre imóveis, diversificando o conjunto de entidades privadas com competência para a sua prática, o setor público viu reforçados os seus serviços na prestação deste mesmos serviços, concorrendo com as entidades privadas que o legislador legitimou, designadamente com os notários, advogados e solicitadores.

Se, inicialmente, o espírito do legislador se centrou numa linha de privatização do notariado – marcada pela reforma de 2004 –, transferindo

competências para o setor privado, numa lógica de maior eficiência e de qualidade na prestação de serviços, com óbvia redução de encargos para o erário público, o certo é que, volvidos não mais que dois anos, o legislador iniciou um processo de nítida inversão da lógica e pensamento anteriormente preconizados.

Incrementou-se, assim, uma nova ideologia legislativa, centrada na política do serviço público, mais rápido, mais simples e mais barato, denominado de Sistema SIMPLEX, que implementou um vasto conjunto de medidas legislativas de simplificação e eliminação de formalidades e procedimentos, numa perspetiva de desenvolvimento da competitividade da economia portuguesa. Foram, neste seguimento, constituídos diversos balcões públicos destinados à prática de serviços que vieram concorrer diretamente com os agentes privados, nomeadamente através dos balcões de constituição de sociedades e associações, “Empresa na Hora” e “Associação na Hora”; de titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, “Casa Pronta”; ou no tratamento de formalidades relacionadas com sucessões hereditárias “Balcão Heranças”.

É, neste contexto de profunda mutação do serviço público, que surge a problemática da concorrência com o serviço privado, designadamente em matérias que lhe foram conferidas por Lei.

Destacaremos, neste trabalho, o caso dos balcões “Casa Pronta” e “Heranças” como sendo os serviços que concorrem dramaticamente com os agentes privados que titulam negócios jurídicos sobre imóveis, e nos quais se insere o Solicitador.

Procurar-se-á cimentar o entendimento de que, não obstante estes balcões propugnem a melhoria do serviço público oferecido aos cidadãos e às empresas, a sua existência provoca uma influência negativa na concorrência entre agentes privados e onera o Estado na concentração de recursos (humanos e materiais) necessários à prestação desses serviços, os quais, em nossa reflexão, poderiam (e deveriam, desejavelmente) ser inteiramente assegurados pelos agentes económicos privados com competências específicas para o efeito.

Realizada esta sucinta abordagem, importa delinear a orgânica do presente estudo e concretizar a problemática que nos reúne e que fundamenta as linhas que compõem este documento.

Assim, no dealbar da PRIMEIRA PARTE, e, mais especificamente, no CAPÍTULO I debruçar-nos-emos sobre a resenha histórica da profissão de Solicitador. Propomo-nos, para o efeito, realizar uma pequena viagem desde o surgimento dos primeiros registos da profissão e até aos dias de hoje, assumindo o Solicitador uma posição de destaque face à qualificação técnico-jurídica e ao conjunto de princípios deontológicos que está obrigado a prosseguir no exercício da sua atividade e na defesa dos interesses dos seus clientes.

Analisaremos também, ainda que sinteticamente, a matéria relativa aos atos próprios do Solicitador, no âmbito da Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, nomeadamente no que concerne ao exercício do mandato, à consulta jurídica e à celebração de contratos.

Em seguida, será desenvolvida a temática da função notarial do Solicitador, em que será realizada uma análise à evolução legislativa que permitiu reforçar as suas competências nesta matéria, desde a conferência de fotocópias até à autenticação de documentos particulares.

No CAPÍTULO II, e ainda numa perspetiva histórica e de contextualização da temática que preside ao presente estudo, proceder-se-á a uma breve reflexão sobre a evolução notarial desde a época romana, aos primeiros registos da história do notariado em Portugal. Iremos ressaltar as transformações operadas entre o século XIII e o século XX, destacando, neste âmbito, a funcionarização do notariado operada na década de 40, e suas sucessivas modificações até à entrada em vigor do Código do Notariado, no ano de 1995.

Em seguida, e ainda sob a égide do CAPÍTULO II, procede-se a uma sumária destriça dos diversos sistemas de notários existentes, nomeadamente o sistema romano germânico, a que corresponde o notário tipo latino (sistema adotado em Portugal), o anglo-saxónico e o de direito socialista.

A SEGUNDA PARTE da presente dissertação irá incidir, essencialmente, sobre a reforma operada no notariado português, associada à sua privatização e liberalização.

No CAPÍTULO III deste trabalho será feito um estudo acerca das intenções legislativas que intervieram no notariado português, desde 1995, e que se centraram na vontade de liberalização com vista alteração da figura do notário. O notário deixou de ser um funcionário público para assumir uma dupla função de

oficial público e de profissional liberal. Os estudos desenvolvidos pretendiam, na sua génese, que a autonomização dos notários permitisse um conjunto de vantagens aos cidadãos e às empresas, com acentuada melhoria do serviço prestado.

No entanto, só no ano de 2004, é legalmente operada a privatização do notário, através da aprovação do Estatuto do Notariado e do Estatuto da Ordem dos Notários, e da definição da tabela de honorários e encargos notariais.

A partir de então, o Notário passou a ser um profissional liberal, com autoridade pública delegada pelo próprio Estado.

Seguidamente, mas ainda no mesmo capítulo, será feita a análise do conjunto de medidas legislativas criadas no âmbito do Programa SIMPLEX, que visou a implementação de medidas e serviços públicos destinados a simplificar e desformalizar os procedimentos. Algumas das medidas implementadas passaram pela criação de serviços *on-line* e balcões destinados à realização de procedimentos quase imediatos. Falamos, a título exemplificativo, dos serviços “Associação na Hora”, “Empresa na Hora”, Balcões “Casa Pronta” ou “Heranças”. Todos estes serviços passaram a operar nas conservatórias, que deixaram de ser um simples serviço de registo, e passaram também a praticar atos que permitem a titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, nas mesmas condições que as entidades privadas com competências notariais, mas com vantagem relativamente a estas, não apenas pelos valores emolumentares praticados, mas também pelo conjunto de informação privilegiada que possuem e pelo conjunto de serviços preparatórios e acessórios que prestam, sem qualquer custo adicional.

Com a privatização e a liberalização do notariado, o Conservador passou apenas a proteger os direitos legítimos de terceiros, em sede de registo, deixando ao Notário e às outras entidades autenticadoras a função de proteger as partes.

Seguidamente, e caminhando a largos passos para o tema central desta dissertação, no CAPÍTULO IV, dedicar-nos-emos à análise do panorama concorrencial vivenciado entre os profissionais com competências notariais. De índole privada (notários, advogados e solicitadores), e os serviços prestados pelos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”. Neste capítulo, faremos uma breve resenha do conjunto de competências notariais atribuídas às entidades privadas, nomeadamente Solicitadores, Advogados e Câmaras de Comércio, bem como à

questão da privatização do notariado, em contraponto com a prestação de serviços públicos similares, nos referidos balcões, em nítida concorrência com o setor privado.

Socorremo-nos, nesta fase, da recomendação 1/2007, da AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA, por forma a poder vincar a ideia de que a prestação destes serviços por parte do Estado, a preços notoriamente “subsidiados”, conduz não apenas ao aumento da sua procura – colocando os prestadores de serviços no setor privado em desvantagem concorrencial – como também reflete uma negativa gestão dos recursos públicos.

A opção do Estado na criação de serviços públicos de desburocratização e simplificação “SIMPLEX” provocou, em matéria notarial, uma autêntica inversão da primária intenção legislativa de privatização, sendo considerado como um processo que rompeu claramente com as opções políticas anteriormente concretizadas.

Posteriormente, encaminhar-nos-emos para a TERCEIRA PARTE deste trabalho, onde efetuaremos a análise prática de alguns serviços realizados nos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”, refletindo os custos emolumentares associados a cada um dos procedimentos.

No CAPÍTULO V serão analisados, ainda que sucintamente, alguns requisitos de formalização dos DPA`s, com especial enfoque nos seguintes formalismos: identificação dos intervenientes e dos diversos documentos instrutórios; arquivamento; obrigações fiscais inerentes à celebração; e depósito eletrónico do DPA e de toda a documentação a ele associada.

Seguidamente, no CAPÍTULO VI, faremos uma breve abordagem aos emolumentos praticados pelos serviços de registo “Casa Pronta” e “Heranças”, explicitando alguns exemplos práticos por eles publicitados. Procederemos, ainda, à destriça dos honorários praticados pelos notários na celebração de certo tipo de atos, comparando-os com os valores cobrados pelo Setor Público (os referidos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”).

Numa fase posterior, será realizada uma breve alusão ao enquadramento dos honorários praticados pelo Solicitador na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, através de DPA, enunciando superficialmente alguns dos deveres incumbidos às entidades autenticadores na sua titulação e, ainda, à identificação

do conjunto de negócios jurídicos sobre imóveis que podem ser celebrados por essa forma.

Já no CAPÍTULO VII, será feita uma análise crítica ao atual panorama da formalização de negócios jurídicos sobre imóveis, mediante DPA, e à correspondente titulação pelos serviços “Casa Pronta” e “Heranças”. Esta análise procurará refletir sobre a problemática da “vantagem” que tais serviços públicos detêm, quando em comparação com os profissionais liberais do setor privado. Não podem deixar de se equacionar, nesta reflexão, fatores como o baixo custo; o registo imediato; o título gratuito de diversos procedimentos acessórios; e o acesso privilegiado à informação através das bases de dados de registo. Nesta matéria, dar-se-á especial enfoque ao parecer da AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA e ao parecer do Professor Doutor Gomes Canotilho, relativo à distorção da concorrência provocada pelos serviços públicos no setor privado.

Na reta final do nosso trabalho socorrer-nos-emos da Lei Fundamental para analisar a problemática concorrencial entre o setor público e o setor privado, em matéria de titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

Constituirá aquela prática concorrencial, na comparação entre as atribuições *notariais* conferidas ao Solicitador e aos Serviços de Registo (Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”), uma nítida violação da garantia do Estado, plasmada na alínea f) do artigo 81.º da Constituição da República Portuguesa, no funcionamento eficiente dos mercados, na manutenção de uma equilibrada concorrência e na reprobção de formas de organização monopolistas?

Eis a questão nuclear do presente trabalho, que procuraremos destrinçar nas páginas que se seguem.

PRIMEIRA PARTE – A SOLICITADORIA E O NOTARIADO: BREVE RESENHA HISTÓRICA

CAPÍTULO I – O Solicitador

1.1 – O Solicitador: Uma profissão com história

Os primeiros registos da profissão de Solicitador remontam ao século XII, sendo atribuída ao Solicitador a menção de “vozeiro”. As suas declarações faziam prova plena perante as diversas autoridades.

Mais tarde, já no decorrer do século XV, surgem, pela primeira vez, referências à profissão “(ainda sem vocábulo específico), através dos termos “voguar” e “procurar”, que ressaltam a diferença entre voguado e procurador – indivíduos que procuravam em Juízo – embora a Lei já estabelecesse a distinção entre graduados e letrados”¹.

Até meados do século XIX a profissão de Solicitador foi sendo regulada por diversas ordenações. Em 1866, foi publicado um decreto que veio efetuar uma destrição entre “Solicitadores Encartados” e “Provisionários”.

A 23 de maio de 1873, foi criada, na cidade do Porto, a primeira associação profissional do setor, denominada por Associação dos Solicitadores Encartados do Distrito da Relação do Porto.

Nos finais da década de 90, por decreto, foi regulado o número máximo de Solicitadores por cada comarca e definido o acesso à profissão, o qual ocorria mediante concurso.

Mais tarde, no ano de 1976, é publicado o Estatuto dos Solicitadores sujeitando os profissionais do setor aos regulamentos da Assembleia Geral, Conselho Geral e dos Conselhos Regionais, vindo a ser posteriormente revisto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 8/99, de 8 de janeiro, que estabeleceu como requisito de acesso à profissão a licenciatura em direito ou o bacharelato em solicitoria e a subsequente aprovação em estágio.

Através da Lei n.º 23/2002, de 21 de agosto, surge uma nova especialidade na profissão de Solicitador, denominada Solicitador de Execução, iniciando-se

¹ Ordem dos Solicitadores – História do Solicitador – Evolução [Em linha]. Sem local de publicação: Ordem dos Solicitadores. [Consult. 21 nov. 2015] Disponível em [www: <URL: http://solicitador.net/profissao/evolucao/>](http://solicitador.net/profissao/evolucao/)

uma reforma profunda na ação executiva, na medida em que a tramitação do processo passou a ser liderada por esta nova especialidade profissional. Mais tarde, no ano de 2008, com o aparecimento do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, introduzem-se novas e significativas alterações na ação executiva, reforçando-se o papel do Agente de Execução e permite-se o acesso à profissão por parte de Advogados.

O Solicitador é, na sua essência, um profissional liberal que pratica um vasto leque de atos de índole jurídica por conta de terceiros.

A profissão constitui, verdadeiramente, grande notoriedade e tem vindo a assumir uma posição de destaque por via do incremento das suas competências e também pelas exigências formativas académicas que o acesso à profissão veio impor e que a sociedade reclama.

As sucessivas construções e alterações legislativas impõem a necessidade de profissionais habilitados e preparados para a resolução de problemáticas que se lhe colocam por parte dos seus clientes e que são atualmente transversais a todos os ramos de Direito.

A sociedade vem reconhecendo o Solicitador como um profissional capaz de dar solução e resolver os mais diversos problemas, fruto da crescente formação que lhe é imposta, permitindo, deste modo, satisfazer as mais diversas exigências em matéria jurídica.

No atual plano jurídico, a classificação do Solicitador como um “mero auxiliar de justiça” encontra-se, no nosso entender, manifestamente desatualizada, uma vez que as atuais competências e atos praticados estendem-se por um vasto leque de funções que se reproduzem no aconselhamento jurídico, na representação e defesa dos seus clientes, sejam eles pessoas singulares ou coletivas, ou entidades públicas.

Os serviços prestados podem assumir uma natureza de índole judicial, no exercício pleno do mandato, embora seja de registar, ainda que com grandes limitações e restrições impostas pela lei processual civil e o total “bloqueio” do patrocínio no âmbito penal, que nos parece desajustado face à realidade da profissão do Solicitador, por via das suas competências académicas.

Extrajudicialmente, o Solicitador representa e acompanha os seus clientes perante os diversos serviços públicos, sejam eles serviços de finanças, conservatórias, ou câmaras municipais, entre outras entidades.

O Solicitador pratica um serviço de aconselhamento técnico-jurídico aos seus clientes, orientando-os na prossecução dos seus interesses e direitos legalmente protegidos, destacando-se, neste âmbito, matérias de índole fiscal, administração de património, sociedades, heranças e partilhas.

O Solicitador é um profissional que presta o seu serviço com zelo e diligência relativamente a todas as questões que lhe sejam confiadas, correspondendo a uma atuação que “respeita ao uso de esmero, solicitude e cuidado, urgência e prontidão nas tarefas que lhe são atribuídas ao nível da atividade da solicitadoria”². Tem também o dever de “proceder com urbanidade e com educação na relação com os colegas, magistrados, advogados, trabalhadores e demais pessoas ou entidades com quem tenham contacto profissional.”³.

Trata-se, efetivamente, de um profissional que representa os seus clientes em todos os negócios jurídicos que os seus clientes pretendam celebrar, preparando toda a documentação e protegendo-os na tomada de decisões, direcionando-os sempre para o caminho mais correto. A segurança jurídica é, assim, constantemente garantida na celebração de qualquer negócio, quando o mesmo seja acompanhado pelo Solicitador.

O papel do Solicitador torna-se inquestionável na segurança do tráfego jurídico, desde a preparação e análise de documentação, ao aconselhamento e à celebração dos mais diversos negócios.

Além do aconselhamento jurídico, o Solicitador tem ainda uma função de prevenção de eventuais conflitos que possam minar os interesses e a vontade dos seus constituintes.

A profissão de Solicitador é regulada pelo Estatuto da Ordem dos Solicitadores, fruto da recente alteração legislativa estatutária, que alterou a

² RODRIGUES, BENJAMIM DA SILVA – *Estatuto dos Solicitadores, legislação e regulamentação complementar*, p.216.

³ Dever plasmado na alínea a) do n.º 1 do artigo 124.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução - RODRIGUES, BENJAMIM DA SILVA - *Dos (novos) Estatutos (da ordem) dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e (da ordem) dos Advogados*, p. 64.

associação de direito público de Câmara para Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução⁴, doravante designada abreviadamente por O.S.A.E..

Considerando a vasta panóplia de áreas jurídicas em que atualmente o Solicitador intervém, permite-se a configuração de uma profissão atrativa, mas que, nos dias de hoje, exige elevadas habilitações e a sujeição a uma avaliação rigorosa por parte da O.S.A.E. no acesso à profissão, que protege a classe profissional e a projeta como uma profissão essencial ao serviço da sociedade.

O Solicitador assume uma posição de destaque não só pelo seu conhecimento técnico-jurídico, como também na defesa dos seus clientes em matéria processual, apesar das suas atuais limitações, quando esteja em causa a resolução de um conflito de interesses que se revelou logrado na tentativa de conciliação extrajudicial.

Não obstante o recurso, em determinados casos, à via judicial, o Solicitador, é um confidente do seu cliente, aconselhando-o sempre na tentativa de resolução dos seus problemas pela via do diálogo e do acordo mútuo, prevenindo-o do litígio e de custos acrescidos.

Nesta dimensão extrajudicial, além de um importante papel técnico, o Solicitador tem o papel de um *amigo*, um defensor e confidente, investindo-se como uma pessoa de bem.

Tal como já anteriormente foi referido, o acesso à profissão de Solicitador exige previamente a finalização de licenciatura em Solicitoria ou Direito e a aprovação no estágio promovido pela Ordem (O.S.A.E.), dispondo, a este propósito, o artigo 89.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução que “A atribuição do título profissional de solicitador ou de agente de execução e o exercício profissional destas atividades depende de inscrição como associado efetivo no colégio profissional respetivo da Ordem.”.

O Solicitador com inscrição em vigor está habilitado a praticar os atos próprios da profissão em todo o território nacional e perante qualquer jurisdição, instância, autoridade ou entidade pública ou privada, tais como o mandato judicial ou quaisquer outros atos de índole jurídica, podendo requerer em qualquer serviço público ou tribunal o exame de processos, documentos que não sejam secretos ou que não tenham caráter reservado, e exigir a correspondente

⁴ Cfr. Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro.

passagem de certidões, sem necessidade de exhibir procuração⁵. Possui, ainda, o direito de atendimento preferencial nas secretarias judiciais e outras repartições públicas, estando-lhe igualmente assegurada a existência de bancada nas audiências de julgamento, conforme dispõe o artigo 151.º do E.O.S.A.E..

O Solicitador assume-se como um profissional de reconhecido mérito, que tem como missão colaborar na correta e profícua administração da justiça, propondo soluções e medidas para o engrandecimento da justiça no território nacional.

Em matéria deontológica, o exercício da profissão pauta-se por uma rígida disciplina, devendo obedecer a critérios de rigor, seriedade, idoneidade e de sigilo.

O segredo profissional assume-se como um dos mais relevantes deveres, o qual deve vincular o Solicitador na sua relação com o cliente, ou perante factos que tenha conhecimento em virtude de cargo desempenhado na O.S.A.E., ou ainda a factos referentes a assuntos profissionais comunicados por colega ou com o qual preste colaboração. A obrigação do segredo profissional mantém-se ainda que o serviço solicitado ou cometido ao associado envolva representação judicial ou extrajudicial, seja ou não remunerado, ou não tenha chegado a ser aceite.⁶

Na relação com os seus clientes, o Solicitador deve, ainda, nos termos e para os efeitos plasmados no n.º 1 do artigo 144.º do E.O.S.A.E. “a) dar a sua opinião conscienciosa sobre o merecimento da pretensão do cliente, assim como prestar, sempre que tal lhe for solicitado, informação sobre o andamento das questões que lhe forem confiadas, sobre os critérios que utiliza na fixação dos seus honorários, indicando, sempre que possível, o seu montante total aproximado, e ainda sobre a possibilidade e a forma de obter apoio judiciário; b) estudar com cuidado e tratar com zelo a questão de que seja incumbido, utilizando para o efeito todos os recursos da sua experiência, saber e atividade; c) aconselhar toda a composição que ache justa e equitativa; d) não celebrar, em proveito próprio, contratos sobre o objeto das questões que lhe são confiadas; e e) não cessar, sem motivo justificado, a prestação de serviços nas questões que lhe estão cometidas.”.

⁵ Cfr. artigo 150.º, n.º 1 do E.O.S.A.E..

⁶ Cfr. artigo 141.º do E.O.S.A.E..

A atividade profissional do Solicitador exige, assim e admitindo dessa forma a confiança que os clientes nele depositam para a prestação dos serviços solicitados, uma conduta de retidão, socialmente irrepreensível, no estreito respeito pelas normas e deveres deontológicos.

O Solicitador é representado pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, associação pública profissional, que tem como fins o “controlo do acesso e da atividade profissional dos solicitadores e dos agentes de execução, elaborando, nos termos da lei, as normas técnicas e deontológicas respetivas e exercendo o poder disciplinar sobre quem exerça essas atividades profissionais, sem prejuízo das atribuições especificamente cometidas à Comissão para o Acompanhamento dos Auxiliares da Justiça (CAAJ), contribuindo ainda para o progresso da atividade profissional dos seus associados, estimulando os esforços dos seus associados nos domínios científico, profissional e social, e para o cumprimento das regras éticas e de deontologia profissional.”⁷ A Ordem, fruto da sua recente alteração estatutária, é agora composta pelo Colégio dos Solicitadores e pelo Colégio dos Agentes de Execução.

1.2 – Os atos próprios do Solicitador à luz da Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto

O Solicitador é, por excelência, um procurador, encontrando-se legitimado para, nesse específico âmbito, praticar um vasto leque de atos de natureza técnico-jurídica.

Os atos próprios do Solicitador encontram-se previstos na Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, que veio concretizar a amplitude dos atos próprios dos Advogados e dos Solicitadores e veio, ainda, criminalizar a procuradoria ilícita.

Prevê o n.º 1 do artigo 1.º da referida Lei que “Apenas os licenciados em Direito com inscrição em vigor na Ordem dos Advogados e os solicitadores inscritos na Câmara dos Solicitadores podem praticar os atos próprios dos advogados e dos solicitadores.”. Dispõe ainda o n.º 5 do artigo 1.º que, sem

⁷ Cfr. art. 3.º do E.O.S.A.E.

prejuízo do disposto nas Leis do processo, são atos próprios dos advogados e dos solicitadores: “a) O exercício do mandato forense; b) a consulta jurídica”.

O n.º 6 do artigo 1.º do citado diploma legal prevê, ainda, que são atos próprios dos advogados e dos solicitadores: “a) A elaboração de contratos e a prática dos atos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos, designadamente os praticados junto de conservatórias e cartórios notariais; b) A negociação tendente à cobrança de créditos; c) O exercício do mandato no âmbito de reclamação ou impugnação de atos administrativos ou tributários.”.

A consulta jurídica e o mandato forense, constituem, deste modo, atos típicos, que só (Advogados e Solicitadores) podem exercer dentro dos limites impostos pelo seu Estatuto e pelas Leis do processo. Quem praticar atos próprios de advogados e solicitadores sem estar inscrito nas respetivas ordens profissionais, ou quem prestar auxílio ou colaborar na prática de atos próprios sem a respetiva inscrição, tal como dispõe o n.º 1 do artigo 7.º do referido diploma legal, incorre na prática do crime de procuradoria ilícita.

A consulta jurídica prestada pelo Solicitador constitui uma atividade de aconselhamento jurídico solicitado pelo seu cliente, em que é realizada uma análise e interpretação, perante uma questão concreta. O Solicitador tem que apresentar uma solução, adequada e ponderada, com a devida fundamentação e que melhor servirá os interesses do cliente.

Trata-se, pois, de uma atividade de aconselhamento jurídico, que consiste na interpretação e aplicação de normas jurídicas por solicitação de um terceiro, seu cliente ou constituinte. Um aconselhamento errado ou deficiente poderá comprometer o seu constituinte acarretando-lhe graves prejuízos, podendo daí advir responsabilidade disciplinar e civil para o Solicitador.

Quanto ao mandato, este constitui um contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta de outra⁸. O mandato que o Solicitador executa poderá ser classificado como mandato com representação e como mandato forense. O mandato com representação, encontra-se previsto no artigo 1178.⁹ do Código Civil, e é aquele em que se conferem poderes ao

⁸ Cfr. art. 1157 do Código Civil.

⁹ Diz-nos, a este propósito, ABÍLIO NETO que “Para que a representação produza o seu efeito típico, que é a inserção direta, imediata do ato na esfera jurídica do representado, dois requisitos

Solicitador para representar o seu mandante perante quaisquer serviços públicos no tratamento e resolução dos problemas que o cliente lhe tenha apresentado. O mandato forense, por sua vez, tem por fim a representação do cliente em juízo, isto é, constitui o poder conferido pelo cliente ao Solicitador para ser exercido em qualquer tribunal, na sua defesa e no acompanhamento de processos judiciais.

Em matéria contratual o Solicitador tem a faculdade de elaborar uma grande diversidade de contratos, desde a compra e venda, doação, partilha de imóveis, que poderão servir de base à celebração de escritura pública ou à sua autenticação por documento particular autenticado (D.P.A.), assim como a constituição de sociedades e suas alterações, entre outros.

Constitui, ainda, competência do Solicitador a propositura de ações executivas tendentes à cobrança de créditos (com os limites impostos pela lei processual), bem como à elaboração de notificações e citações.

O Solicitador tem, ainda, competência para aconselhar e acompanhar os seus clientes na preparação de divórcios por mútuo consentimento, esclarecendo-os quanto aos seus direitos, na verificação dos bens a partilhar, na eventual necessidade de prestação de alimentos, no caso de existirem filhos menores, apoiando os seus clientes e aconselhando-os na melhor opção a tomar, de acordo com as soluções em Direito permitidas.

1.3 – A função notarial do Solicitador

Nos termos plasmados no Código do Notariado (n.º 1 do artigo 1.º) a função notarial corresponde à função de “dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais”.

Trata-se, pois, de uma função de inquestionável relevância no comércio jurídico.

Nos últimos quinze anos, o Solicitador tem vindo a adquirir competências legais notariais, estando, ainda que excecionalmente e apenas relativamente a

são indispensáveis: a) Que o representante aja em nome do representado («contemplatio domini»); b) Que o ato realizado ainda dentro dos limites dos poderes conferidos ao representante – que pode suceder logo ao tempo do negócio (legitimação representativa originária, como posteriormente (legitimação representativa subsequente). [...]” NETO, ABÍLIO - *Código Civil Anotado*, p.1132.

certo atos, apto ao desempenho das funções notariais (*cfr.* alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º do Código do Notariado).

Gradualmente, ano após ano, têm vindo a ser estendidas as competências notariais do Solicitador. Com efeito, em 2000, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março, foi conferida ao Solicitador a faculdade de poder certificar a conformidade de fotocópias com os documentos originais de que as mesmas são extraídas. O objetivo deste diploma legal prendeu-se com a necessidade de introduzir mecanismos legais de simplificação na certificação de atos, admitindo-se formas alternativas de atribuição de valor probatório dos documentos policopiados. A competência para a conferência de fotocópias foi estendida não apenas ao solicitador, mas também aos advogados, às Juntas de Freguesia, ao serviço público de correios, e às câmaras de comércio e indústria (Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de outubro).

Seguidamente, em 2001, com a publicação do Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de agosto, veio possibilitar-se ao Solicitador o reconhecimento de assinaturas com menções especiais, por semelhança, e a tradução ou a certificação da tradução de documentos.

Este diploma legal (Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de agosto) constituiu um objetivo político de prosseguimento da desburocratização do sistema do notariado, mediante a simplificação e a redução do número de atos que careciam, até então, de certificação por Notário e também de introdução de formas alternativas de atribuição de valor probatório aos documentos. A este propósito, e tal como resulta do artigo 6.º do citado diploma, “Os reconhecimentos e as traduções efetuadas pelas entidades previstas no artigo anterior conferem ao documento a mesma força probatória que teria se tais atos tivessem sido realizados com intervenção notarial.”.

Em 2001, e tal como resulta do exposto, em matéria de prática de atos de índole notarial, era permitido ao Solicitador realizar conferências de fotocópias, reconhecimentos com menções especiais, por semelhança, traduzir documentos e certificar as traduções de documentos.

Analisemos, ainda que de forma sintética, os atos notariais que se incluem na função notarial do Solicitador.

Através da conferência de fotocópias, o Solicitador certifica que a fotocópia, apresentada pelo interessado ou extraída de um qualquer documento original que é apresentado ao Solicitador, está conforme o documento original de que foi extraída.

Nos reconhecimentos de assinatura, que podem ser simples¹⁰ ou com menções especiais¹¹, o Solicitador tem de proceder à verificação da autoria da assinatura, ou da letra e assinatura, e aos poderes de quem assina, no caso de se tratar de um reconhecimento com menções especiais. No reconhecimento simples de assinatura, apenas se exige que o interessado assine o documento perante o Solicitador (trata-se de um reconhecimento presencial). No reconhecimento simples, de letra e assinatura, o interessado deve escrever e assinar o documento perante o Solicitador, que atestará tal facto no termo. O reconhecimento de assinatura com menções especiais pode assumir o carácter presencial ou por semelhança. Neste tipo de reconhecimento, além da verificação da assinatura (feita perante o Solicitador ou não), o Solicitador deve fazer constar a menção especial relativa à qualidade de representante do signatário feito por simples confronto da assinatura deste com a assinatura aposta no respetivo documento de identificação.

Nos casos em que o interessado (signatário) não possa, ou não saiba, assinar o reconhecimento implica que a assinatura seja feita a rogo, no entanto o seu reconhecimento só poderá fazer-se pela via presencial, de acordo com o plasmado no n.º 1 do artigo 154.º do Código do Notariado.

A tradução de documentos compreende a conversão para língua portuguesa do conteúdo integral do documento original, quando escrito numa língua estrangeira, e a conversão para uma língua estrangeira do conteúdo integral, quando o escrito esteja em língua portuguesa (*cfr.* als. a) e b) do n.º 1 do artigo 172.º do Código do Notariado). Dispõe o n.º 2 do referido artigo 172.º do Código do Notariado que “A tradução deve conter a indicação da língua em que está escrito o original e a declaração de que o texto foi fielmente traduzido.”, com

¹⁰ Dispõe o n.º 2 do artigo 153.º do Código do Notariado que “O reconhecimento simples respeita à letra e assinatura, ou só à assinatura, do signatário de documento.”.

¹¹ O n.º 3 do artigo 153.º do Código do Notariado refere que “O reconhecimento com menções especiais é o que inclui, por exigência da lei ou a pedido dos interessados, a menção de qualquer circunstância especial que se refira a estes, aos signatários ou aos rogantes e que seja conhecida do notário ou por ele verificada em face dos documentos exibidos e referenciados no termo.”.

declaração aposta pelo Solicitador relativa à conformidade da tradução com o texto original.

Com o surgimento do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, operaram-se profundas alterações ao nível da função notarial, na medida em que o diploma veio implementar medidas de simplificação e eliminação de atos e procedimentos registrais e notariais, tornando facultativas as escrituras públicas relativas a diversos atos da vida das empresas.

No contexto da alteração legislativa introduzida, e no que concerne à vida das sociedades, deixou de ser obrigatória a celebração de escritura pública para a constituição de sociedades comerciais, a alteração do contrato ou estatutos das sociedades comerciais, o aumento de capital, a alteração de sede ou objeto social, dissolução, fusão ou cisão de sociedades comerciais. Com esta medida visou-se prescindir do duplo controlo público (feito pelo notário e também pelo conservador) que, até ali, se exigia na celebração da escritura pública para constituição de sociedades comerciais e no registo desse ato na conservatória do registo comercial competente, entendendo-se que a exigência de um único controlo público de legalidade seria suficiente para assegurar a segurança jurídica necessária dos referidos atos.

Outra medida, de elevada importância, foi a alteração no domínio da autenticação e do reconhecimento presencial de assinaturas em documentos, permitindo aos advogados, aos solicitadores, às câmaras de comércio e indústria e aos conservadores passarem a poder fazê-las. O acesso dos cidadãos e empresas junto de entidades que se encontram aptas à prática daqueles atos tornou-se mais fácil.

Além das competências que o Solicitador já havia adquirido, foi-lhe conferida a faculdade de autenticar uma vasta panóplia de documentos¹², incluindo procurações. A procuração corresponde a um ato em que, determinada pessoa,

¹² O artigo 38.º do Decreto-Lei 76-A/2006, de 29 de março prevê que “1 – Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos nos termos previstos na lei notarial. 2 – Os reconhecimentos, as autenticações e as certificações efetuados pelas entidades previstas nos números anteriores conferem ao documento a mesma força probatória que teria se tais atos tivessem sido realizados com intervenção notarial.”.

seja ela singular ou coletiva, confere a um terceiro poderes (gerais e/ou especiais) de representação. Dispõe o n.º do artigo 116.º do Código do Notariado que “As procurações que exijam intervenção notarial podem ser lavradas por instrumento público, por documento escrito e assinado pelo representado com reconhecimento presencial da letra e assinatura ou por documento autenticado.”. No que se refere à procuração, as competências do Solicitador revestem duas formas: a de reconhecimento da letra e assinatura do procurador ou a elaboração de termo de autenticação da procuração, que permitirá ao procurador obter a plena validade e eficácia do ato em que a mesma consiste. Neste último caso, o Solicitador deve mencionar que a parte interveniente leu o documento e verificar que a mesma está perfeitamente inteirada do seu conteúdo, o qual exprime a sua vontade. Deve, ainda e se tal se verificar, ser efetuada a menção de ressalva de emendas, entrelinhas, rasuras ou traços contidos no documento, que não estejam devidamente ressalvados.

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho¹³, que se seguiu ao Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, veio introduzir importantes medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos. Neste contexto legislativo, deixou de ser obrigatória a celebração de escritura pública para titulação de atos sobre imóveis, passando a ser válida a sua formalização através de documento particular autenticado.

Assim, a título meramente exemplificativo, a compra e venda de imóveis, doação, partilha, constituição ou modificação de hipoteca sobre imóveis, ou mútuo e demais contratos que versem sobre imóveis, com a exceção da habilitação de herdeiros, testamento, ou escritura de justificação, passam a ser válidos (em específico, quanto à forma) se celebrados através de documento particular autenticado.

No capítulo II do diploma legal ora em análise, mais precisamente no artigo 22.º, é mencionado que são válidos, caso sejam celebrados por escritura pública ou por documento particular autenticado: a) “Os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, usamos e habitação, superfície ou servidão

¹³ Com última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 99/2010, de 02 de setembro.

sobre coisas imóveis; b) Os atos de constituição, alteração e distrate de consignação de rendimentos e de fixação ou alteração de prestações mensais de alimentos, quando onerem coisas imóveis; c) Os atos de alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado, de que façam parte coisas imóveis; d) Os atos de constituição e liquidação de sociedades civis, se esta for a forma exigida para transmissão de bens com que os sócios entram para a sociedade; e) Os atos de constituição e de modificação de hipotecas, cessão destas ou do grau de prioridade do seu registo e a cessão ou penhor de créditos hipotecários; f) As divisões de coisa comum e as partilhas de patrimónios hereditário, societários ou outros patrimónios comuns de que façam parte coisas imóveis; g) Todos os demais atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre imóveis, para os quais a lei não preveja forma especial.”.

Desde então (isto é, desde 2008), os atos anteriormente elencados deixaram de ser exclusivamente exarados por notários, sob a forma, até aí obrigatória, de escritura pública, para poderem ser formalizados por documento particular autenticado.

Neste conspecto, a formalização contratual daqueles negócios jurídicos sobre imóveis passou a poder ser realizada também pelo Solicitador, através da autenticação de documentos particulares. As entidades competentes para a titulação de atos jurídicos sobre imóveis (e, de entre elas, o Solicitador), por escritura pública ou documento particular autenticado, ficam obrigadas a promover o registo predial, desonerando os interessados dos inconvenientes relativos ao procedimento de registo.

CAPÍTULO II – O Notário

2.1 – A evolução da função notarial

O Notário terá tido a sua origem em Roma, em que era apelidado de escrevente público. Escrevia notas e redigia documentos que lhe eram solicitados pelo povo, mas que não tinham qualquer fé-pública.

Na era de Constantino, surgiram os tabeliães, que eram profissionais que mais se assemelhavam aos notários, e tinham a função de conferir forma escrita à vontade das partes.

Posteriormente, na época do Imperador Justiniano, os tabeliães passaram a ser profissionais especializados, dotados já de formação jurídica, ganhando importância na questão de dar forma legal e autêntica à vontade das partes.

Durante os séculos VII e VIII, em Itália, “a função do notário vê alcançado prestígio de relevo social, consolidada com o decurso dos anos e a evolução das sociedades”¹⁴.

Socorrendo-nos das palavras de ALFREDO JOSÉ CASTANHEIRA NEVES, “a partir do Séc. XII surge o «*publicus notarius*», este finalmente tendo a seu cargo as funções que ainda hoje se apresentam como caracterizadoras dos notários: conferir fé pública e dotar de autenticidade (formal) os documentos que elaborava.”¹⁵.

No nosso país, o notariado terá surgido no decurso do Século XIII, existindo registos da sua existência datados de 1299. Posteriormente, em 1305, “D. Dinis elaborou artigos relativos ao tabelionato. O primeiro dizia respeito à tabela emolumentar, para que fossem cobrados os emolumentos de forma igual, tirando-se aos tabeliães o arbítrio na cobrança dos seus proventos, e o segundo era relativo ao ofício, onde se estabeleceu que os tabeliães tivessem livros de notas, de papel, para neles lançarem as escrituras ou notas.”¹⁶.

¹⁴ Ordem dos Notários – Desde os Notários Romanos à libertação do notariado Português [Em linha]. Sem local de publicação: Ordem dos Notários. [Consult. 28 nov. 2015] Disponível em [www: <URL:http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/>](http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/).

¹⁵ NEVES, ALFREDO JOSÉ CASTANHEIRA - *A Privatização dos Cartórios Notariais*, p.8.

¹⁶ MENDES, MARIANO MAIA (1961) – *O Notariado e o seu Novo Código, separata da revista da ordem dos Advogados*. Lisboa, Tip. G. Santelmo, Ltd., p.6, cit. PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português – Trajetória para a Liberalização*, p.26.

No reinado de D. Afonso IV surgiram algumas alterações, na medida em que se reforçou a proibição do exercício da profissão aos clérigos e os tabeliões passaram a ter as suas instalações para exercerem a sua atividade.

A primeira Lei onde aparecem várias referências ao tabelionato é de D. Fernando, começando a profissão a ser efetivamente regulada neste reinado.

No período compreendido entre o século XV e o século XIX, o “regimento dos tabeliões passou a constar das Ordenações do Reino, primeiro através das já referidas ordens Afonsinas, seguindo-lhes as Manuelinas, a partir de 1521, e a partir de 1603, as filipinas.”¹⁷.

Em 1899, é criado o primeiro regulamento notarial, tendo como fonte inspiradora a Lei francesa que marcou o início da idade contemporânea do notariado. Este regulamento veio autonomizar o notariado, criando o Conselho Superior do Notariado, que, “segundo o preâmbulo de tal diploma, era esse Conselho que conhecia as suas faltas disciplinares e erros de ofício, lhes impunha, em regra, penas de demissão, transferência e suspensão, embora com recurso para o Ministro da Justiça, e era da sua consulta que dependia a criação e redução dos lugares de notários e a sua nomeação definitiva.”¹⁸.

Com esta autonomização, a classe dos notários passa a depender de si própria, ficando patente a vertente pública da respetiva função e admitindo-se o recurso ao Ministério da Justiça das decisões tomadas pelo Conselho Superior do Notariado.

Terá sido, no entanto, a partir dos princípios do século XX que se terão operado as maiores transformações do notariado, através da emissão de diversos decretos.

O primeiro decreto, aprovado já no século XX, foi o decreto de 14 de setembro de 1900, tendo-se seguido entretanto “outros diplomas legais que vieram introduzir alterações à reforma ocorrida anteriormente, pelo que em 1922, pelo Decreto 8373, de 18 de setembro, houve uma «Nova Reforma do Notariado», tendo esta também sido alterada por diplomas posteriormente publicados”¹⁹.

¹⁷ MENDES, MARIANO MAIA, (1961) - *O Notariado e o seu Novo Código...*, p.26.

¹⁸ PEREIRA M. GONÇALVES (1994) - *Notariado e Burocracia (Desburocratizar – Reformar liberalizar)*, p.90, *cit.* PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.27

¹⁹ MENDES, MARIANO MAIA, - *O Notariado e o seu Novo Código...*, p.29.

O Conselho Superior de Notariado manteve-se em funções até 1926, tendo sido extinto com a publicação do decreto 12260, de 2 de setembro. Este decreto foi entendido como sendo “[...] talvez a pedra negra que os poderes soberanos puseram na urna do sufrágio para a determinação dos infelizes destinos do ofício da fé pública.”²⁰.

O decreto 15304, em 2 de abril de 1928, veio aprovar o primeiro Código do Notariado, tendo surgido pouco depois um *novo* código com o Decreto 19133, de 18 de dezembro de 1930 (retificado posteriormente pelo decreto 19261, de 23 de janeiro de 1931, que veio a ser alterado pelo decreto 19499, de 24 de março do mesmo ano), e, depois, substituído novamente por outro Código do Notariado, aprovado pelo decreto 20550, de 26 de novembro de 1931, retificado e alterado pelo decreto 20972, de 4 de março de 1932, tendo igualmente sido retificado em 30 daquele mês). Em 1935, surge um *novo* Código do Notariado, com o Decreto-Lei n.º 26118, de 24 de novembro de 1935, sendo ainda de registar os Decretos-Lei que lhe seguiram e que são dignos de registo (Decreto-Lei n.º 25390, de 22 de dezembro de 1945, e o Decreto-Lei n.º 37 666, de 19 de dezembro de 1949).

Ilustrando as palavras de M. GONÇALVES PEREIRA, “o regime atual do notariado português foi delineado na década de 40, [...], nomeadamente através dos Decs.-Leis n.ºs 35390, de 22 de dezembro de 1945 e 37 666, de 19 de dezembro de 1949, com os quais se consumou a funcionarização, em consonância com a natureza autocrática e centralizadora do regime então em vigor no país. As alterações que sofreram posteriormente aqueles diplomas não afetam as linhas gerais desse regime.”²¹.

Foi no ano de 1949 que os notários portugueses “passaram a ser funcionários públicos, quer quanto à função, quer quanto à relação jurídico-laboral. Passaram a exercer a sua atividade como funcionários do Estado sendo por este remunerados, embora em moldes significativamente diferentes da generalidade dos funcionários públicos”²².

²⁰ CARVALHO, FERNANDO TAVARES DE, 1951 - *Para uma Organização Notarial, I Antecedentes*. Lisboa, s.e., p.42 *Cit.* PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*,p.29.

²¹ PEREIRA M. GONÇALVES, (1994) – *Notariado e Burocracia...*,*cit.* PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*,p. 31.

²² Ordem dos Notários – Desde os Notários Romanos à libertação do notariado Português [Em linha]. Sem local de publicação: Ordem dos Notários. [Consult. 29 nov. 2015] Disponível em [www: <URL:http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/,>](http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/,>).

O Decreto-Lei n.º 37666, de 19 de dezembro de 1949, introduziu e concretizou um novo regime no que concerne à organização territorial do notariado e à tipologia dos cartórios, nomeação, suas atribuições e obrigações dos funcionários.

A conversão dos notários “em comuns funcionários do Estado alcançou o seu expoente máximo na década de 40 [...] No entanto este foi um caminho que se veio traçando desde 1900, quando no decreto de 14 de setembro de 1900 se introduziu a fórmula: «os notários são funcionários públicos»²³.

Com a revolução de abril de 1974 foram instituídos princípios democráticos nas diversas áreas da sociedade, que implicaram alterações profundas e, consequentemente, o notariado foi afetado por essas alterações. Neste sentido, foi criada a Lei Orgânica dos Serviços de Registo e Notariado, prevista no Decreto-lei n.º 519-F2/79, de 29 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 71/80, de 15 de abril e o Decreto Regulamentar n.º 55/80, de 8 de outubro, que “vieram consolidar a funcionarização do notariado, já que estes diplomas legais vieram regulamentar a orgânica dos Serviços sob um denominador comum – o facto de o notário ser considerado funcionário público, integrado numa carreira dependente, hierarquicamente subordinado ao Ministro da Justiça, através do Diretor – Geral dos Registos e do Notariado.”²⁴.

O Código do Notariado, instituído em 1967, manteve a sua redação até 1995, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto, que aprovou o novo Código do Notariado (que hoje reconhecemos).

Este novo código vem prever uma redução dos fatores de natureza institucional, entendidos como constrangedores de uma moderna economia de mercado.

Como bem nota ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA PINTO, “no ordenamento jurídico português, vários são os atos praticados pelos agentes económicos, sujeitos à intervenção do notário. O aspeto que se pretende ressaltar ao

²³ CARVALHO, FERNANDO TAVARES DE, (1932) - *A dupla figura moral e jurídica do Notário*, p. 37, cit., PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.33.

²⁴ PEREIRA M. GONÇALVES (1990) - *Notários ou funcionários públicos? Revista do Notariado*, n.º 37 (Jan. – Abr.), p.32, cit. PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p. 36.

mencionarmos o fator económico [...] do notariado português, prende-se com a realidade presente e consequentemente com a funcionarização do notariado.”²⁵.

2.2 – Os sistemas jurídicos notariais: o sistema romano-germânico (notário tipo latino), o anglo-saxónico e o de direito socialista

No que tange à esfera jurídica notarial diz-nos J. SEABRA LOPES que “O notariado Português integra-se no sistema designado por notariado latino que se rege por um certo número de princípios fundamentais entre os quais relevam o reconhecimento de fé pública aos atos praticados pelo notário – com as inerentes consequências a nível probatório dos documentos –, e autonomia funcional”²⁶. É de referir, no entanto, que não existe um único sistema notarial e nem, por sua vez, no interior de cada sistema, um único tipo de notário.

No contexto europeu deve referir-se que “Os notários na Europa, apesar de usarem uma raiz comum, não constituem um corpo de juristas com estatuto comum e idêntica função. A denominação análoga não deve iludir-nos, nem tão pouco a origem comum.”²⁷.

Existem três tipos de sistemas jurídicos notariais, a saber: o sistema romano-germânico, a que corresponde o notário tipo latino, o anglo-saxónico e o de direito socialista.

O notário administrativo assenta no sistema de direito socialista, sendo definido o notário como “[...] um funcionário público, no sentido mais estrito de empregado do Estado, dependente, integrado numa hierarquia organizada, [em consequência de princípios políticos] com a missão de realizar justiça no domínio do trato jurídico privado, mas de assegurar a concretização da legalidade e ordem socialistas. Em consequência, o notário perde a sua natureza de profissional livre para ser apenas um elemento da superestrutura jurídica posta ao serviço da infraestrutura económica, subordinado aos imperativos e exigências desta.”²⁸.

²⁵ PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.33.

²⁶ OLIVEIRA, FERNANDO BATISTA DE - *Contratos Privados*, Vol. II, p.57.

²⁷ PEREIRA M. GONÇALVES (1990) - *Notários ou funcionários Públicos? ... Cit.*, PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.40.

²⁸ PEREIRA, M. GONÇALVES (1990) - *Notários ou funcionários Públicos? ... Cit.* PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.41.

Este tipo de notário tem como corolário a defesa da legalidade socialista e do interesse da economia do Estado estando, por isso, a função autenticadora dependente deste, o que provoca uma certa incompatibilidade “com o dever de imparcialidade e independência do notário do mundo ocidental.”²⁹.

Na Europa ocidental, como a sociedade é efetivamente do tipo livre e democrática, observa-se a preponderância de notários livres, que são do tipo latino e anglo-saxónico.

Assim, o notário anglo-saxónico é “aquele que exerce a função notarial [e] não necessita de ser um técnico de Direito, bastando que seja um homem honrado, acreditado no meio em que se insere, para certificar a vontade das partes, a sua identidade, apor o respetivo selo e assinatura como garantia da não alteração do documento.”³⁰. O sistema de notariado anglo-saxónico encontra-se patente em países como a Inglaterra ou nos Estados Unidos da América.

O notariado latino, a que corresponde o sistema germano-românico, foi o sistema adotado em Portugal. Este tipo de notário identifica-se numa duplicidade de “ofício público e de atividade profissional liberal”³¹.

O serviço notarial foi objeto de complexas e sucessivas alterações que percorreram a história ao longo dos séculos.

O notário português, que seguiu até à década de quarenta do século XX, evoluiu a par do sistema jurídico latino, a que corresponde o sistema romano-germânico, tendo permanecido até ao final do século passado dependente do Estado, pese embora tenha, posteriormente, sofrido uma alteração profunda no que respeita à sua liberalização e privatização (de que nos ocuparemos mais adiante).

²⁹ PEREIRA, M. GONÇALVES (1990) - *Notários ou funcionários Públicos? ... Cit. PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - A Reforma do Notariado Português...*, p.41.

³⁰ PEREIRA, M. GONÇALVES (1990) - *Notários ou funcionários Públicos? ... Cit. PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - A Reforma do Notariado Português...*, p.41.

³¹ CLAMOTE, FRANCISCO (1985) - O jurista e o Notariado. *Revistado Notariado*, n.º 20 (Abr. – Jun.) pp.155-150, *Cit. PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - A Reforma do Notariado Português...* p.43.

SEGUNDA PARTE –

A REFORMA DO NOTARIADO E A LIBERALIZAÇÃO DO MERCADO NA TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS

CAPÍTULO III – Os passos da reforma do Notariado

3.1 – As intenções legislativas no processo de liberalização notarial: Um processo (muito) complexo

A liberalização do notariado português constituiu um processo evolutivo bastante complexo, moroso e controverso.

A primeira intenção legislativa relativa à liberalização do notariado português foi concretizada em 1995, tendo a autorização legislativa, solicitada pelo XII Governo Constitucional à Assembleia da República, sido concedida pela Lei n.º 30/95, de 18 de agosto. Após a sua elaboração, o projeto foi aprovado em Conselho de Ministros, não tendo sido a mesma aprovada por via de veto presidencial, em virtude do governo daquela época se encontrar em final de mandato.

O projeto legislativo em causa tinha como princípio a integração de Portugal, a este nível, na Comunidade Europeia com o intuito “de responder a uma sequência de reformas que se vinham desenvolvendo na sociedade e na economia nacionais, esta reforma pretendia implementar uma fisionomia e uma vitalidade novas para os serviços de notariado, por o considerar um dos elementos integrantes do sistema legal que configura e dá suporte ao funcionamento de uma economia de mercado.”³².

A tentativa de liberalização concilia, “por um lado, a tradição histórica nacional, tragicamente interrompida com a funcionarização do notariado [...], e por outro, o exemplo o exemplo dos demais países do nosso sistema jurídico, mediado no plano institucional quer pela Conferência Permanente dos Notariados da União Europeia, quer de modo particular pela União Internacional do Notariado Latino [...]”³³.

Naquela proposta legislativa, o notário deixaria de ser um funcionário público, atribuindo-se-lhe o estatuto de oficial público e de profissional liberal.

O artigo primeiro daquele diploma definia a função do notário como o oficial público encarregado de receber, interpretar e dar forma legal à vontade das

³² PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.64.

³³ MATOS, ALBINO - *A Liberalização do Notariado – Ensaio Crítico*, p.11.

partes, redigindo os instrumentos adequados a esse fim e conferindo-lhes fé pública. Já se aludia ao caráter público da função desempenhada pelo notário e também à sua vertente privada. O número 2 do artigo 2.º referia que “a função notarial reveste, incindivelmente, natureza pública e privada”.

A alínea a) do número 2 do artigo 2.º mencionava que “a natureza pública consiste na garantia de autenticidade dos documentos a que a lei reconhece fé pública e força executiva” e a alínea b) indicava que “a natureza privada corresponde à prestação de assessoria.”.

O Governo que se seguiu voltou a consagrar “a privatização do notariado, como umas das reformas a concretizar, tendo sido, para o efeito, constituída uma comissão *ad hoc*, presidida pelo Prof. JOÃO CAUPERS. Dos trabalhos desta comissão resultou um pacote legislativo que acabou por ser aprovado, na generalidade, pela Assembleia da República, em 1999, no último ano de legislatura.”³⁴. No entanto, este pacote legislativo veio a ser abandonado pelo governo seguinte, ficando, assim, por efetivar a concretização legislativa da liberalização ou privatização do notariado.

Os trabalhos desenvolvidos por aquela Comissão visavam a preparação do processo de liberalização do notariado que, por essa via, iria permitir um acréscimo de vantagens para os cidadãos e um acréscimo de agentes económicos, permitindo uma melhoria acentuada dos serviços prestados pelos notários.

Tal comissão previa, ainda, que os notários teriam de ser autónomos, autossuficientes e teriam de trabalhar em regime de concorrência, assegurando-se que fosse mantida a segurança jurídica e a fé pública nos serviços notariais prestados.

O Estado deveria, neste contexto, assumir um papel interventivo no desenvolvimento de funções de apoio e controlo da atividade notarial.

O décimo terceiro Governo Constitucional utilizou o projeto realizado pela Comissão “Caupers” como base de trabalho para que a Direção-Geral de Registos e Notariado procedesse à sua revisão. Este projeto de revisão previa,

³⁴ Ordem dos Notários – Desde os Notários Romanos à libertação do notariado Português [Em linha]. Sem local de publicação: Ordem dos Notários. [Consult. 29 nov. 2015] Disponível em [www: <URL:http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/>](http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/).

também, instituir a reforma do notariado por meio da liberalização, mas, apesar desse objetivo comum, com o projeto “Caupers”, este projeto foi objeto de alguma polémica, relacionada com a opção do Governo de remeter à Direção Geral a revisão do trabalho de privatização notarial.

Como bem nota ALBINO MATOS quanto à decisão tomada pelo Governo da época, “a direção-geral é parte interessada no processo de liberalização, tendo interesses próprios essenciais a defender nesse mesmo processo”³⁵. Efetivamente, sendo a Direção Geral parte interessada no processo de liberalização e tendo interesses próprios no próprio processo não deveria aquela entidade intervir no mesmo, por questões de imparcialidade na condução do processo.

Diz-nos ainda ALBINO MATOS que “a direção-geral foi sempre [...] um instrumento de *funcionarização* notarial, por isso mesmo não fazia sentido, na hora da *liberalização*, apelar a tal instrumento [...]”³⁶.

Este projeto previa a manutenção da Direção-Geral dos Registos e do Notariado, implicando deste modo a manutenção da dependência dos notários em relação ao setor público. Tal projeto “justifica a manutenção da direção-geral pela dupla qualidade do notário, devendo existir enquanto órgão regulador da atividade do notário como oficial público.”³⁷.

Foi, ainda, contemplada a limitação do número de notários, prevendo-se a existência de, pelo menos, um por cada concelho e a sujeição a revisão, de cinco em cinco anos, do número, classe e localização dos notários.

Outra matéria de grande relevância, prevista naquele projeto, está relacionada com a remuneração notarial, na medida em que a “retribuição deixa de ser uma *taxa*, receita tributária do Estado, passando antes a ser *honorário*, elemento de remuneração de um profissional liberal.”³⁸.

O n.º 2 do artigo 15.º daquele diploma previa a existência de uma tabela, que definia o valor dos atos notariais, onde se estabelecia o valor dos atos enquadrando-os em valores máximos e mínimos, preços livres e preços fixos, de acordo com a natureza do serviço, valor, complexidade e tempo de trabalho. Esta

³⁵ MATOS, ALBINO - *A Liberalização do Notariado...*, p.15.

³⁶ MATOS, ALBINO - *A Liberalização do Notariado...*, p.15

³⁷ PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.70.

³⁸ MATOS, ALBINO - *A Liberalização do Notariado...*, p.87.

medida visava uniformizar os preços praticados pelos notários em todo o território nacional, protegendo, deste modo, o público no recurso aos serviços notariais por via de uma eventual oscilação remuneratória desordenada.

Apesar de se estar, naquela época, perante uma reforma profunda, que reformularia a atividade notarial, a mesma foi abandonada pelo Governo em funções, vindo apenas a ser retomada com a aprovação, em 2004, do Estatuto do Notariado e o Estatuto da Ordem dos Notários.

Trazendo à colação as palavras de ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA PINTO a liberalização notarial “tem como principal objetivo a implementação de uma mudança que se exige num setor fortemente absorvido pela máquina burocrática do Estado e, por conseguinte, não será mais do que um processo de modernização dentro da Administração Pública.”³⁹.

Contudo, é importante que o processo de liberalização se processe sempre em benefício do cidadão, numa resposta mais célere na prestação dos serviços notariais, mas que, de igual modo, salvguarde a segurança jurídica dos atos praticados.

3.1.1 – Finalmente, a privatização...

Na vigência do XIV Governo Constitucional, o rumo do notariado foi “novamente alterado em consonância com o respetivo ministério – a desfuncionarização ou liberalização deixara de ser um objetivo, para dar lugar a um conjunto de diplomas avulsos reguladores da atividade [...]”⁴⁰.

Neste contexto legislativo foi publicado do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março, que, como atrás se referiu, admite a prática de determinados atos notariais por outras entidades além dos notários. Este diploma legal teve na sua génese a introdução de mecanismos de simplificação na certificação de determinados atos, permitindo novas formas de atribuição de valor probatório aos documentos.

Em termos concretos, buscaram-se novas soluções destinadas a facilitar o acesso ao serviço de conferência de fotocópias, atribuindo a competência notarial a outras entidades, visando deste modo um acesso mais célere dos particulares a

³⁹ PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.85.

⁴⁰ PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.74.

esse serviço, garantindo-se, contudo, o rigor e a certeza dos atos praticados. Neste seguimento, a certificação de fotocópias e os reconhecimentos de assinaturas passaram a poder ser efetuadas por juntas de freguesia, serviços de correios, câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores⁴¹.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 36/2000, de 14 de março, instituíram-se novas alterações ao regime notarial, prevendo-se a dispensa de escritura pública para a realização de determinados atos relativos a sociedades, estabelecimento individual de responsabilidade limitada e ao agrupamento complementar de empresas. Este diploma veio proceder à alteração do Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro, e ainda do Decreto-Lei n.º 248/86, de 25 de agosto, relativo à constituição do estabelecimento individual de responsabilidade limitada.

Na génese deste diploma esteve a redução do número de atos sujeitos, até então, a escritura pública, admitindo-se a sua substituição por declaração de responsabilidade da sociedade, sempre que esteja sujeita a registo ou a qualquer outra forma de publicidade.

No que concerne ao surgimento destes diplomas legais, diz-nos ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA PINTO que a modernização administrativa ao nível do notariado “não se ficou somente pela substituição do notário em determinados atos, é que outros foram eliminados do rol legislativo que obrigava as partes a formalizar determinado ato perante o notário [...] tal medida pretendeu simplificar a vida das empresas, referindo-se no preâmbulo que tais atos não envolvem a diminuição de garantias.”⁴².

Pese embora, naquela época, se questionasse a segurança jurídica na prática de determinados atos notariais por outras entidades, bem como a

⁴¹ Dispõe o artigo 1.º do aludido diploma legal que “1- Podem certificar a conformidade de fotocópias com os documentos originais que lhes sejam apresentados para esse fim as juntas de freguesia e o operador de serviço público de correios, CTT - Correios de Portugal, S. A. 2 - Podem ainda as entidades referidas no número anterior proceder à extração de fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação. 3 - Querendo, podem as câmaras de comércio e indústria reconhecidas nos termos do Decreto-Lei nº 244/92, de 29 de dezembro, os advogados e os solicitadores praticar os atos previstos nos números anteriores. 4 - Em concretização das faculdades previstas nos números anteriores, é aposta ou inscrita no documento fotocopiado a declaração de conformidade com o original, o local e a data de realização do ato, o nome e assinatura do autor da certificação, bem como o carimbo profissional ou qualquer outra marca identificativa da entidade que procede à certificação. 5 - As fotocópias conferidas nos termos dos números anteriores têm o valor probatório dos originais.”

⁴² PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA - *A Reforma do Notariado Português...*, p.75.

desformalização de outros tantos, a intenção do legislador já possuía o seu eixo no espírito da simplificação, da celeridade e da eficiência em benefício de um melhor serviço prestado ao público e aos agentes económicos.

Mais recentemente, com o surgimento do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, já analisado abreviadamente no capítulo anterior, surgiram novas alterações notariais, na medida em que veio tornar facultativas as escrituras públicas relativas a atos relacionados com a vida das empresas, bem como à atribuição de competências em matéria notarial, na qual se destaca a autenticação de documentos particulares⁴³.

3.2 – A privatização e a (des)responsabilização do Estado na função notarial

Com o intuito de pôr em prática um plano alargado de reformas estruturais na Administração Pública e de a tornar mais célere, moderna e eficiente, por um lado, e menos pesada para a economia nacional, por outro, o XV Governo Constitucional aprovou o Estatuto do Notariado, através do Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro⁴⁴ e seguidamente o Estatuto da Ordem dos Notários no âmbito do Decreto-Lei n.º 27/2004, de 4 de fevereiro⁴⁵, assim como a tabela de honorários e encargos notariais prevista na Portaria n.º 385/2004 de 16 de abril⁴⁶.

O novo Estatuto do Notariado teve, na sua génese, o objetivo de transferir diversas competências do setor público para o setor privado, permitindo, deste modo, uma maior eficiência e qualidade na prestação dos serviços notariais e menos encargos para o erário público. Pela primeira vez em “Portugal, um serviço público da administração direta do Estado alterou totalmente o seu estatuto,

⁴³ De acordo com o plasmado no n.º 1 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, “Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos, nos termos previstos na lei notarial, bem como certificar a conformidade das fotocópias com os documentos originais e tirar fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março.”

⁴⁴ Alterado pela Lei n.º 155/2015, de 15 de setembro.

⁴⁵ Revogado pela Lei n.º 155/2015, de 15 de setembro.

⁴⁶ Alterada pela Portaria n.º 574/2008, de 4 de julho.

passando do regime da função pública para o regime de profissão liberal [...] materializou a reforma deste serviço público privatizando-o.”⁴⁷.

A nova figura do notário passa a deter uma dupla função, a de oficial enquanto depositário de fé pública, e a de profissional liberal. Na dependência do Ministério da Justiça permanece todas as questões relativas à fiscalização e à disciplina da nova atividade dos notários, no que tange à fé pública; à Ordem dos Notários são atribuídas as questões de índole deontológica.

O notário, como profissional liberal, passa a ser uma figura autónoma responsável pela gestão do seu cartório e por eventuais erros ou prejuízos que possam advir do exercício da sua atividade. No entanto, o exercício da atividade de notariado está condicionado à prévia inscrição na Ordem dos Notários que terá o poder de fiscalização e disciplinar sobre eles.

Esta reforma visou assegurar a implantação, em todo o território nacional, de notários, determinando o seu número e localização. Garantiu-se, ainda, uma remuneração mínima a conferir aos notários, que, em função da sua localização, pudessem não auferir rendimentos suficientes para fazer face aos encargos decorrentes da atividade do cartório notarial, assegurada através de um fundo de compensação inserido na própria Ordem.

Verifica-se, nesta fase de privatização do serviço de notariado, a busca por um serviço mais eficiente e mais célere, associado a uma redução da despesa e um menor intervencionismo do Estado.

De acordo com os dizeres de CARLA SOARES “a reforma operou-se repondo o notariado dentro da lógica da nossa tradição, que sempre se considerou o notário como um profissional liberal, apenas interrompida no período do Estado Novo.”⁴⁸.

A evolução legislativa em matéria notarial centrou-se, essencialmente, na desfuncionarização do notariado, sua desburocratização e liberalização, em prol do interesse público.

Esta mudança imposta pela Lei implicou a transmissão do serviço notarial, detido até então pelo Estado, para o setor privado em regime de profissão liberal,

⁴⁷ In Projeto de Recomendação “*Medidas de Reforma do quadro regulamentar do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais*” – Autoridade da Concorrência, pp.24-25.

⁴⁸ SOARES, CARLA - *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro conceptual*, p.111.

tendo, na sua base, o princípio de que o notariado se assume como um elemento que integra o sistema de justiça e apoia o funcionamento da economia.

Os notários passaram, deste modo, a exercer uma autoridade pública, delegada pelo próprio Estado.

Contudo, nesta fase de transição, foi assegurada aos notários e funcionários a garantia de manutenção do vínculo à função pública, ou de realizarem uma adesão ao regime privado, beneficiando de uma licença sem vencimento expressada na possibilidade de, no prazo de cinco anos, poderem regressar à função pública.

3.3 – A desburocratização dos atos notariais: o Sistema *Simplex*

No seguimento do processo de reforma notarial e na perspetiva do desenvolvimento da competitividade da economia portuguesa, definida como prioridade fundamental pelo XVII Governo Constitucional, é criado, através do Decreto-Lei n.º 111/2005, de 8 de julho⁴⁹, o regime especial de Constituição Imediata de Sociedades “*empresa na hora*”, eliminando-se, deste modo, a necessidade da sua constituição por escritura pública.

Neste contexto, os interessados passam a poder constituir uma sociedade comercial dirigindo-se a uma conservatória e manifestando tal intenção, bastando-lhes escolher uma das firmas pré-aprovadas à sua disposição e escolhendo o pacto ou ato constitutivo previamente aprovado e certificado pelos serviços de registo e notariado.

Seguidamente, com o surgimento do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, o Estado introduziu uma nova reforma de desburocratização, atualizando e flexibilizando os modelos de governo das sociedade anónimas, instituindo medidas de simplificação e eliminação de atos e procedimentos notariais e registrais e aprovando o regime jurídico da dissolução e liquidação de entidades comerciais.

Este diploma legal veio, ainda, introduzir outras medidas reformistas. São exemplos paradigmáticos: o carácter facultativo das escrituras públicas relativas a

⁴⁹ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 33/2011, de 7 de março.

atos da vida das empresas (com exceção das situações em que se verifique a transmissão de bens imóveis), criação de uma modalidade de extinção imediata de sociedade, uma espécie de “*dissolução e liquidação na hora*” para sociedades comerciais em atendimento presencial único na Conservatória.

Modifica-se, ainda, o regime de fusão e cisão de sociedades; a possibilidade da prática de atos de registo *on-line*, institui-se a certidão permanente; extingue-se a competência territorial em matéria de registos, entre outras medidas.

A AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA refere, a propósito deste Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, que “um dos pontos chave deste novo Decreto-Lei, incide na eliminação do duplo controlo da legalidade efetuado pelo notário e pelo conservador do registo, nos casos em que a existência de um único controlo seja suficiente para assegurar a segurança jurídica”⁵⁰.

Através do Decreto-Lei n.º 125/2006, de 29 de junho⁵¹ aprova-se o regime especial de constituição *on-line* de sociedades e a “marca na hora”.

Posteriormente, com a publicação do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho⁵², foi criado o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de prédio urbano em atendimento presencial único, que vem a ser vulgarmente denominado de “*Casa Pronta*”, em cumprimento do programa “SIMPLEX 2007”. Tratou-se de um procedimento especial que se centra em dois objetivos: a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e a possibilidade de realizar as operações e atos necessários num único balcão e perante um único atendimento.

Com este procedimento simplificado passa a ser possível, num único atendimento, a celebração de um contrato de alienação ou oneração de um imóvel perante oficial público; o pagamento dos impostos que se mostrem devidos; a realização imediata de todos os registos, a solicitação de alteração de morada fiscal e eventual pedido de isenção de imposto municipal sobre imóveis. Dispensa-se, assim, com este procedimento, a escritura pública celebrada no cartório notarial e a deslocação ao cartório notarial e outro tipo de deslocações e custos associados.

⁵⁰ In Projeto de Recomendação “*Medidas de Reforma do quadro regulamentar do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*”

⁵¹ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 209/2012, de 19 de setembro.

⁵² Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de agosto.

De referir que o procedimento previsto neste diploma legal prevê uma redução significativa de taxas cobradas, se comparadas com os montantes previstos para quem utilize o procedimento tradicional para a transmissão ou oneração de imóveis, isto é, o cartório notarial.

No ano de 2007, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto⁵³, que cria o atendimento presencial único denominado de “Associação na Hora”, que aprovou o regime especial de constituição imediata de associações e atualiza o regime geral de constituição previsto no Código Civil.

Seguidamente, pelo Decreto-Lei n.º 324/2007, de 28 de setembro⁵⁴, foram alterados o Código do Registo Civil e o Código do Notariado, aprovando-se um conjunto de medidas de simplificação e desformalização, com o objetivo de reduzir os obstáculos burocráticos e contribuir para o desenvolvimento económico.

Este diploma legal veio permitir que atos e formalidades relacionados com a sucessão hereditária se possam efetuar num único balcão, designado “*Balcão de Heranças*”, instalados nas Conservatórias de Registo Civil, podendo ali ser praticados todos os atos relacionados com a sucessão hereditária, tais como, habilitação de herdeiros, partilha dos bens imóveis, móveis ou participações sociais sujeitos a registo, liquidação de impostos devidos e entrega de eventuais declarações aos serviços de finanças, assim como os correspondentes registos e pedidos de registos dos bens partilhados, evitando obstáculos burocráticos e deslocações desnecessárias aos interessados.

É de referir, neste âmbito, que aquele diploma atribui, no n.º 3 do seu artigo 19.º, carácter de urgência à execução dos registos decorrentes dos procedimentos (comercial e predial), sem subordinação à ordem de anotação no diário. Assim, os registos dos atos incluídos nestes procedimentos tem prioridade relativamente aos demais atos cujos registos tenham sido requeridos.

Criou-se, ainda, o balcão “*Divórcio com Partilha*”, simplificando-se as formalidades associadas ao processo de separação de pessoas e bens e de divórcio por mútuo consentimento. Neste balcão passaram a ser admissíveis os procedimentos de partilha de bens imóveis, móveis ou participações sociais

⁵³ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 247-B/2008, de 30 de dezembro.

⁵⁴ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 247-B/2008, de 30 de dezembro.

sujeitos a registo, bem como a liquidação de impostos que sejam devidos e a realização de registos e pedidos de registo da partilha.

No ano seguinte (2008), surgiu o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho⁵⁵ que veio dar continuidade às medidas de simplificação e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial.

Uma das mais relevantes medidas implementadas no âmbito deste diploma legal foi a eliminação da obrigatoriedade de celebração de diversos atos por escritura pública. Deixaram, assim, de ser obrigatoriamente celebrados por escrituras os contratos através dos quais se proceda à alienação ou oneração de bens imóveis, permitindo-se que tais atos sejam celebrados através de documento particulares autenticados.

No entanto, as entidades a quem a Lei confere a possibilidade de titulação de atos sobre imóveis por documento particular autenticado passam a estar obrigadas a promover os respetivos registos prediais dos atos em causa.

Este diploma previu, ainda e em matéria de desregulamentação e desburocratização, a criação de um balcão informático denominado de “*predial on-line*”, destinado à concretização da autenticação do documento particular e ao depósito eletrónico do título e dos documentos que instruíram o respetivo título.

Tem-se, assim, por objetivo a criação de um conjunto de serviços mais simples e menos burocratizados.

A eliminação e a simplificação de atos e procedimentos registais tem por objetivo a continuação da prossecução de objetivos de interesse nacional, propiciando um clima favorável ao investimento, garantindo-se sempre a legalidade das medidas adotadas e a respetiva segurança jurídica e salvaguarda dos interesses dos cidadãos e das empresas.

O Decreto-Lei n.º 247-B/2008, de 30 de dezembro veio, depois, criar o cartão da empresa e o sistema de informação da classificação portuguesa de atividades económicas (SICAE) e adotou “medidas de simplificação no âmbito do registo nacional de pessoas coletivas (RNPC), do Código do Registo Comercial, dos procedimentos simplificados de sucessão hereditária e divórcio com partilha do regime especial de constituição imediata de sociedades («empresa na hora») e do regime especial de constituição online de sociedades comerciais e civis sob forma

⁵⁵ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 99/2010, de 2 de setembro.

comercial («empresa on-line»), do regime especial de constituição imediata de associações («associação na hora») e do regime especial de criação de representações permanentes em Portugal de entidades estrangeiras («sucursal na hora»).

Em meados de 2009 foi publicado o Decreto-Lei n.º 122/2009, de 21 de maio com vista à implementação de um procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios urbanos. Passou a ser admissível a transação e oneração de prédios rústicos, mistos e de prédios fracionados ou emparcelados e verificou-se um alargamento de competências dos notários com competência especializada criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 35/2000, de 14 de março, designadamente na prática de qualquer ato de registo.

Na mesma linha de desburocratização, o Decreto-Lei n.º 185/2009, de 12 de agosto veio adotar medidas de simplificação do regime de fusões e cisões de sociedades comerciais que o Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março instituiu, permitindo que estas operações societárias se realizassem de forma mais simples, rápida e menos onerosa. Anteriormente, a cisão ou fusão de sociedades comerciais implicava a necessidade de realizar três atos de registo nas Conservatórias, quatro publicações em Diário da República, uma escritura celebrada em notário e duas publicações em jornais locais; atualmente, e por ocasião da alteração introduzida, o procedimento de cisão ou fusão conta apenas com a realização de dois registos na conservatória e duas publicações eletrónicas.

Posteriormente, em 2010, com o surgimento da Portaria n.º 67/2010, de 3 de fevereiro foi alargado o âmbito de aplicação do procedimento “*Casa Pronta*” a outros negócios jurídicos que impliquem a transmissão, a oneração e registo de prédios em regime de atendimento presencial único. Passou, assim, a permitir-se a celebração de negócios jurídicos de doação e de permuta de prédios.

A sucessiva criação legislativa de desburocratização e simplificação notarial, ao abrigo do programa SIMPLEX, tinha por objetivo permitir, através dos novos balcões criados pelo Estado, uma melhor prestação de serviços e proporcionar um clima mais favorável ao investimento interno e externo e a concorrência na prestação de serviço que era, até aí, exclusiva dos Notários.

Acresce, ainda, o facto de que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008 de 4 de julho, veio permitir-se aos Advogados, Solicitadores e Câmaras

de Comércio a titulação de atos sobre imóveis por documento particular autenticado e que, até então, só seriam válidos se celebrados mediante escritura pública. Neste contexto de desburocratização e simplificação notarial, verificou-se o aparecimento de uma multiplicidade de entidades privadas que concorrem entre si na prestação de serviços de índole notarial e a existência de um serviço público (concretizado nos balcões “Casa Pronta”, “Associação na Hora”, “Divórcio e Partilhas” e “Heranças”) que presta os mesmos serviços nos seus balcões.

Esta evolução legislativa permitiu, por um lado, desburocratizar a prática de determinados atos notariais tornando-os mais simples e céleres, e, por outro, liberalizou a sua prática, colocando termo à exclusividade que era reservada aos notários.

Estas medidas vieram, sem dúvida, simplificar o acesso aos serviços notariais, na medida em que foram estendidas as competências para a prática destes serviços, deixando as mesmas de estar exclusivamente atribuídas aos Notários e passando a ser uma competência comum de várias entidades: Notários, Advogados, Solicitadores e Câmaras de Comércio, bem como os respetivos serviços de registo, através das suas conservatórias.

3.4 – O caminho da liberalização notarial e o reforço das competências dos serviços de registo

O dealbar da liberalização de competências notariais foi marcado pelo Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março.

Desde então, com a faculdade de diversas outras entidades certificarem fotocópias, a liberalização e privatização notarial passou a ser um desafio assumido pelos sucessivos Governos Constitucionais, que foram introduzindo alterações atrás de alterações, destacando-se, de entre várias outras, a privatização do notariado, a prática de atos notariais por entidades que não os Notários; a modificação da titulação de atos notariais sobre imóveis e a modernização administrativa com incidência na titulação de atos sobre imóveis.

No quadro da liberalização, e em apoteose da atribuição de competências a agentes económicos diversos dos notários, foi atribuída às Conservatórias a

faculdade de prestarem serviços notariais, através dos Balcões⁵⁶ que foram sendo implementados para o efeito.

As Conservatórias deixaram de ser apenas um serviço de registo (civil, predial ou comercial), passando a assumir igualmente funções na titulação de atos de índole notarial, em condições análogas àquelas que o Notário (privado), o Solicitador e o Advogado exercem, mas sujeitas a valores emolumentares mais baixos dos que aqueles que foram instituídos para os notários privados, como demonstraremos mais adiante.

O serviço prestado pelas Conservatórias, nos seus Balcões Únicos destaca-se pela celeridade e simplicidade na prática de atos titulados e no registo, amiudadas vezes efetuado no próprio dia e de forma imediata.

Estes Balcões, além de disporem do acesso direto às plataformas informáticas das bases de dados de registo predial, civil, comercial e automóvel e às bases de dados dos serviços de finanças, realizam todo um conjunto de ações preparatórias, que se prendem com a liquidação de impostos (nos casos em que os mesmos se mostrem devidos), ou com a obtenção de certidões necessárias. Além da titulação dos negócios jurídicos, os Balcões permitem que o registo seja efetuado no próprio dia, com primazia sobre qualquer outra entidade (a quem cabe o poder/dever de promover o registo “on-line” ou presencialmente na Conservatória).

A criação destes Balcões possibilitou ainda um incremento das competências dos funcionários dos serviços de registo (v.g. oficiais de registo), que passaram a dispor de um conjunto de competências que, até aí, lhes estava vedado (os oficiais de registo adquiriram, por exemplo, competências para realizar reconhecimentos e autenticar documentos, nos termos do número 1 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março). De acordo com os dizeres de CARLA SOARES, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março “a competência dos escriturários era limitada ao serviço de expediente e apenas os escriturários superiores podiam assinar os reconhecimentos de assinaturas, fotocópias e certidões.”⁵⁷.

⁵⁶ Refira-se, a este propósito, os serviços prestados pelos Balcões “Casa Pronta”, “Heranças” ou “Divórcio com Partilha”, entre outros.

⁵⁷ SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, p.284.

Também no âmbito do regime especial de constituição de associações, previsto na Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, o oficial de registo adquiriu competências similares às dos conservadores, passando a ter disponibilidade sobre a recusa de realização do ato.

O oficial de registo adquiriu ainda a competência para, no âmbito automóvel, realizar registos automóveis e assentos.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, foram introduzidas, ao nível do registo predial, novas competências ao oficial de registo, que passou a estar habilitado para assinar diversos atos de registo.⁵⁸

Neste contexto, e como bem refere CARLA SOARES, a competência dos oficiais de registo foi amplamente estendida, “pode[ndo] os oficiais dos registos rejeitar apresentações, qualificar registos (aferir da validade do título apresentado), lavrar e confirmar registos definitivos ou provisórios ou proceder à respetiva recusa”⁵⁹ e lavrar despachos de rejeição de apresentação, de recusa ou de dúvidas.

Questiona-se, no entanto e de forma legítima, a qualificação técnica dos oficiais de registo perante tais atribuições de competências, porquanto, na sua generalidade, os funcionários não possuem formação jurídica adequada que lhes permita apreciar a viabilidade dos pedidos de registo, o conteúdo dos títulos e a validade dos atos neles contidos, a legitimidade dos interessados e a identificação dos prédios. Entende CARLA SOARES que, relativamente à falta de habilitação técnico-jurídica dos oficiais de registo, “O executivo, ao desviar atos de forma desleal, no domínio das relações privadas, de um profissional independente para um funcionário sujeito a uma hierarquia e não qualificado, torna Portugal mais pobre, por perder nesse âmbito as suas características de Estado de Direito e de

⁵⁸ Dispõe o n.º 2 do artigo 75.º-A do Código do Registo Predial que os oficiais de registo têm competência para os seguintes atos de registo: “Penhora de prédios; Aquisição e hipoteca de prédios descritos antes de titulado o negócio; Aquisição por compra e venda acompanhada da constituição de hipoteca, com intervenção das entidades referidas nas alíneas c) e e) do artigo 8.º-B; Hipoteca voluntária, com intervenção das entidades referidas nas alíneas c) e e) do artigo 8.º-B; Locação financeira e transmissão do direito do locatário; Cancelamento de hipoteca por renúncia ou por consentimento; Averbamentos à descrição de factos que constem de documento oficial; Atualização da inscrição quanto à identificação dos sujeitos dos factos inscritos; Desanexação dos lotes individualizados em operação de transformação fundiária decorrente de loteamento inscrito e abertura das respetivas descrições; Abertura das descrições subordinadas da propriedade horizontal inscrita; Abertura das descrições das frações temporais do direito de habitação periódica inscrito.”.

⁵⁹ SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, p.295.

Liberdade.”⁶⁰. Aquela Autora questiona-se, legitimamente, digamos, sobre a circunstância de um ato notarial ou um ato praticado pelo Solicitador (ou pelo Advogado, como refere) vir a ser verificado por um funcionário que, amiudadas vezes, não possuirá mais que o 11.º ano de escolaridade e sem formação de índole jurídica.

Mais do que o domínio dos serviços de registo (concretizados nos Balcões implementados nas Conservatórias um pouco por todo o país), assistimos a uma liberalização desmesurada, com perdas significativas ao nível do controlo da legalidade (que, até aqui, era primeiramente efetuado pelo profissional com a função notarial e, depois, pelo Conservador). A exaltação das competências do oficial de registo poderá trazer problemas acrescidos ao comércio jurídico e, sobretudo, na legalidade.

Concorda-se, pois, com a interrogação formulada por CARLA SOARES quando questiona: afinal onde está aqui (nos serviços prestados pelos Balcões) o valor acrescentado? E o fim do duplo controlo da legalidade?.

3.5 – A nova política de controlo da legalidade pelo Conservador

Não obstante a política de privatização notarial dinamizada pelo Estado ao longo dos tempo, a segurança jurídica e a publicidade dos registos efetuados pelos serviços de registo permanece assegurada e garantida. Os registos⁶¹

⁶⁰ SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, pp.295-296.

⁶¹ O registo rege-se por princípios orientadores. São eles: o princípio da instância, que nos indica que o registo se efetua a pedido dos respetivos interessados, tal como dispõe o artigo 41.º do Código do Registo Predial e o artigo 28.º do Código do Registo Comercial; o princípio da tipicidade, identificado nos artigos 2.º e 3.º do Código do Registo Predial e artigos 2.º a 10.º do Código do Registo Comercial que nos indica quais os factos que podem ser levados a registo e que e ele estão sujeitos perante a Lei; o princípio da presunção da verdade registral que se trata de um princípio pelo qual se presume que o direito existe e pertence ao titular inscrito (cfr. artigo 7.º do Código do Registo Predial e artigo 11.º do Código do Registo Comercial; o princípio da publicidade que tem por fim dar publicidade à situação jurídica das pessoas singulares ou coletivas e aos prédios (cfr. artigo 1.º, 104.º e 109.º do Código do Registo Predial e artigos 1.º, 70.º e 73.º do Código do Registo Comercial); o princípio da especialidade que se reporta às questões individualizadoras das pessoas ou bens (cfr. artigos 92.º e 93.º do Código do Registo Predial e artigos 8.º a 12.º, 14.º e 15.º do Regulamento de Registo Comercial); o princípio da legalidade, em que aprecia o pedido de registo em função das disposições legais aplicáveis em (cfr. artigo 43.º n.º 1 e 68.º do Código do Registo Predial e artigo 32.º e artigo 47.º n.º 1 do Código do Registo Comercial); o princípio da prioridade, pelo qual se impõe que o facto registado em primeiro lugar prevalece sobre os que lhe sucederem (cfr. artigo 6.º e 77.º do Código do Registo Predial e artigo 12.º do Código do Registo Comercial); o princípio da legitimação de direitos em que só pode

constituem situações jurídicas pessoais, no que respeita ao registo civil e comercial, ou reais, se relativas a registo predial e registo de determinados bens móveis.

Como bem ensina PEDRO RODRIGUES, “a finalidade do registo consiste no assento de um conjunto de factos jurídicos previstos na lei, atinentes a pessoas ou coisas, lavrado em suportes documentais guardados nas conservatórias.”⁶². O registo pode ser “declarativo, quando apenas enuncia um facto, mas dele não depende a sua existência ou extinção, ou constitutivo, quando através dele se cria uma nova situação jurídica.”⁶³.

Com o *novo* regime do notariado, no que se refere à titulação de atos mediante escritura pública e consequente registo, deparamo-nos com um controlo de legalidade diferenciado, na medida em que, por um lado, o notário passa a deter a função de proteger as partes, e o Conservador, por sua vez e em sede de registo, a função de proteger os direitos legítimos de terceiros.

Mas há situações em que o controlo da legalidade é efetuado pelo Conservador em única instância (sem o primeiro crivo do profissional com competência notarial). Relativamente a este “problema”, e acolhendo o pensamento de CARLA SOARES, “convém [...] não esquecer que o controlo da legalidade por parte do conservador se deve imperiosamente manter no caso de não existir controlo anterior efetuado por entidade disso encarregue, por dever de ofício e com características de independência e imparcialidade [...]”⁶⁴, uma vez que “praticamente todos os contratos referentes a sociedades podem hoje ser formalizados por mero documento particular, logo por não juristas ou procuradores ilícitos; a partir de 1 de janeiro de 2009 praticamente todos os contratos que têm por objeto imóveis passaram a poder ser formalizados por documento particular autenticado, por não juristas, sem características de imparcialidade e independência (Câmaras de Comércio e Indústria, oficiais de registo, funcionários de instituições de crédito)”⁶⁵, pelo que, nestes casos, o

exercer direitos quem efetivamente estiver legitimado para os exercer (cfr. artigo 9.º do Código do Registo Predial); o princípio do trato sucessivo, que impõe que os titulares dos direitos devam constar do registo de forma continuada (cfr. artigo 34.º do Código do Registo Predial).

⁶² RODRIGUES, PEDRO - *Direito Notarial e Registral, O novo regime jurídico do notariado*, p.257.

⁶³ GUERREIRO, JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES MOUTEIRA - *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2.ª Ed., 9. 29 e ss. cit. SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, p.115.

⁶⁴ SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, p.120.

⁶⁵ SOARES, CARLA, *Contra-Reforma...*, p.121.

Conservador deve verificar da legalidade dos documentos (títulos) que lhe são apresentados a registo.

O paradigma da privatização notarial culminou numa separação funcional entre o Notário, bem como outras entidades habilitadas à prática de atos notariais, e o Conservador, limitando-se este a aferir a validade dos documentos que lhe são apresentados para efeitos de registo.

A atuação do Conservador “no nosso ordenamento jurídico, continua importante não apenas para que o Estado cumpra a função da qualificação, validação e hierarquização de atos e negócios jurídicos, mas também para que os sujeitos desses atos tenham os seus direitos salvaguardados”⁶⁶. O registo realizado com a segurança jurídica necessária contribuirá para a efetiva melhoria do serviço prestado ao cidadão e impulsionará mecanismos de crescimento e competitividade nas empresas.

⁶⁶ In PROJETO DE RECOMENDAÇÃO “*Medidas de Reforma do quadro regulamentar do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” – Autoridade da Concorrência., p.13.

CAPÍTULO IV – O serviço de Notariado privado e os Serviços de Registo (Balcão “Casa Pronta” e Balcão “Heranças”): Uma rota de Colisão...

4.1 – O panorama concorrencial do serviço notarial: Um novo paradigma

A legislação vigente nos últimos anos veio atribuir competências, em matéria notarial, a um amplo leque de entidades privadas e reforçar as do próprio Estado, através das competências dos serviços de registo. Tais competências, que até ao início deste século eram exclusivamente atribuídas aos notários, em regime de serviço público, sob tutela da Direção Geral de Registos e Notariado, passaram a ser também atribuídas a advogados e ao Solicitador. A privatização e liberalização notarial a que se assistiu entretanto veio permitir, como acima se referiu, que o serviço público notarial viesse a ser exercido por entidades privadas, admitindo-se, deste modo, uma maior liberdade de escolha do cidadão.

A par da privatização e do alargamento de competências a outras entidades privadas (designadamente, Câmaras de Comércio, CTT, Advogados e Solicitadores), que passaram a concorrer entre si na prestação de alguns serviços notariais, o Estado criou diversos serviços concorrenciais, no âmbito do programa “Simplex”. Estes serviços passaram a concorrer diretamente com o setor privado, quer na prestação de atos notariais genéricos, tais como certificações de documentos, autenticações, reconhecimentos de assinaturas, entre outros, quer na titulação de atos sobre imóveis, através dos balcões “Casa Pronta”, “Heranças” “Divórcio com partilha” e ainda no âmbito societário, através do balcão “Empresa na Hora”, e no âmbito associativo, através do balcão “Associação na Hora”.

A privatização do notariado fez implementar a tabela de honorários e encargos notariais (Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril⁶⁷), que tinha como principal móbil garantir que o serviço notarial qualificado estivesse ao alcance de todos os cidadãos, mesmo quando estivessem em causa atos de valor económico diminuto.

⁶⁷ Com última redação conferida pela Portaria n.º 574/2008 de 4 de julho.

A definição de preços fixos para determinados atos e de preços máximos para outros tinha como fim a proteção dos consumidores e a anulação das eventuais práticas de honorários excessivos. Refere, neste contexto, a recomendação da AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA⁶⁸ que “na sua versão original, a portaria em causa submeteu a um regime de preços fixos um número muito expressivo de atos notariais, tendo assim o regime de preços livres um peso incipiente no universo dos atos praticados por notários”⁶⁹.

Os valores dos honorários praticados pelas entidades com competência notarial⁷⁰, atribuída pelo Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março e pelo Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de agosto, eram definidos em função da tabela existente em vigor nos cartórios notariais, não podendo exceder os preços nela previstos.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 76-A 2006, de 29 de março, veio prever-se que os montantes a cobrar pela prestação dos serviços notariais não podiam exceder “o valor resultante da tabela de honorários e encargos aplicável à atividade notarial exercida ao abrigo do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro”⁷¹. Contudo, “e não obstante o regime de preços fixos se manter ainda para a maioria dos atos notariais, o regime de preços livres foi, no entanto, alargado aos atos de reconhecimento de assinaturas, de autenticação de documentos particulares e de certificação de tradução de documentos, pela Portaria n.º 1416-A/2006, de 19 de dezembro.”⁷².

A alteração ao regime de preços fixos, introduzida pela Portaria n.º 1416-A/2006, de 19 de dezembro, teve como finalidade fazer cessar a situação de desvantagem concorrencial em que os notários se encontravam relativamente às outras entidades privadas, nomeadamente, câmaras de comércio, advogados e

⁶⁸ As recomendações da Autoridade da Concorrência são emitidas nos contextos em que se verifique, ou possa verificar, a “existência de circunstâncias de condutas que afetem a concorrência nos mercados, ou setores económicos analisados [...]”. Vide, a tal propósito, o art. 62.º do Novo Regime Jurídico da Concorrência.

⁶⁹ In Autoridade da Concorrência – Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” p. 48.

⁷⁰ Que se subsumem, como vem sendo referido ao longo do presente estudo, nas Juntas de freguesia, Câmaras de Comércio, CTT – Correios de Portugal, Advogados e Solicitadores.

⁷¹ Vide o n.º 5 do artigo 38.º.

⁷² In Autoridade da Concorrência – Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*”, pp. 48-49.

solicitadores, uma vez que estas eram livres de praticar preços inferiores aos praticados pelo notário e, por isso, mais atrativos para os consumidores⁷³.

Considera a AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA que “a regulação dos preços elimina ou diminui significativamente a possibilidade de os profissionais concorrerem ao nível dos preços e reduz incentivos aos desenvolvimento da atividade com atenção aos custos, podendo daí decorrer a manutenção de preços acima de níveis concorrenciais bem como ineficiências produtivas resultantes da ausência de uma pressão concorrencial.”⁷⁴.

A AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA defendeu a tese de que seria desejável a prática de um sistema de concorrência baseado na qualidade do serviço prestado. No entanto, as assimetrias na relação entre o prestador do serviço e o cliente dificultariam uma correta avaliação da qualidade da prestação do próprio serviço, considerando que dificilmente o controlo dos preços iria gerar uma real concorrência na qualidade dos serviços prestados. Neste sentido, a sujeição ao regime de preços livres, no que se refere à certificação de fotocópias, reconhecimentos de assinaturas, termos de autenticação, traduções e notificações era, no entender da AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA, um passo a seguir, de forma a permitir uma livre e saudável concorrência na prática daqueles atos entre os notários e os demais prestadores de serviços com competência notarial.

Foi, no seguimento da recomendação n.º 1/2007 da AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA, que se procedeu à primeira alteração da portaria que estabelece a tabela de honorários e encargos notariais.

A Portaria n.º 574/2008, de 4 de julho, veio introduzir uma importante alteração ao regime de honorários dos notários, aplicando um regime de honorários máximos e livres, contrariamente ao regime de preços fixos e livres que até então era praticado. Refere o preâmbulo daquela portaria que o regime

⁷³ Contudo, deve salientar-se que o princípio da uniformidade dos honorários dos atos notariais foi instituído pela Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, referindo-se no preâmbulo deste diploma legal que “não põe em causa a desejável concorrência entre os notários, a qual já está assegurada pela consagração dos princípios da livre escolha do notário e da territorialidade, previstos no artigo 7.º do Estatuto do Notariado e no n.º 3 do artigo 4.º do Código do Notariado e ainda pela existência de atos de custo livre, na sequência dos últimos relatórios da Comissão Europeia sobre a concorrência nos serviços das profissões liberais.”.

⁷⁴ In Autoridade da Concorrência – Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” p.51.

de preços máximos passa a aplicar-se ao atos previstos expressamente na tabela, que são aqueles cuja prática permanece no âmbito da competência exclusiva dos notários e o regime de preços livres passa a ser aplicável a todos os atos que não se encontram na tabela e relativamente àqueles em que passou a existir concorrência entre outros profissionais.

A AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA foi mais além na Recomendação 1/2007, defendendo que não existe fundamento que subjaza à manutenção de um regime de preços fixos para os atos jurídicos em que foi dispensada a escritura pública. Com efeito, entendendo-se que “estando os notários sujeitos à concorrência de outras profissões jurídicas neste domínio, não faz sentido que seja o Estado, mas sim o mercado, a atribuir o valor devido pela intervenção notarial neste tipo de atos jurídicos, dando-se assim continuidade [...] a um processo de liberalização de preços em setores e atividade notarial que se encontram já atualmente sujeitos a pressão concorrencial.”⁷⁵.

A evolução legislativa e a simplificação e desformalização notarial que se impôs ao longo dos últimos anos, embora tenha tido aspetos positivos, implicou também alguns desfasamentos, que se prendem sobretudo com o regime de preços fixos (ou tabelados) aplicável pelo Estado na prática de atos notariais. A questão centra-se nos serviços relativos a atos para os quais foi dispensada a obrigatoriedade de escritura pública e na consequente atribuição de competências notariais às Conservatórias, que têm um tabelamento de preços diferente (e, sobretudo, inferior) àquele que está legalmente previsto para a realização dos mesmos atos por escritura pública, nos cartórios privados.

Não obstante a fixação de preços por parte dos serviços prestados pelo Estado nas Conservatórias e nos cartórios públicos dever seguir uma lógica de orientação para os custos, a Autoridade da Concorrência entende que “a opção por uma lógica de subsidiação de preços nesta área de atividade conduzirá a um aumento artificial da procura junto dos serviços públicos, na medida em que tal procura não será assim imputável a uma gestão eficiente mas ao preço subsidiado por estes praticado, o que não só distorce a concorrência⁷⁶ entre a

⁷⁵ In AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA – Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” p. 54.

⁷⁶ Ao conceito de concorrência é atribuído o significado de “um tipo de comportamento, significando este a relação existente entre vários agentes ou empresas que estabelecem entre si

globalidade dos prestadores da categoria de serviços em causa, como é suscetível de se refletir negativamente na boa gestão dos recursos públicos, em termos de eficiência alocativa.”⁷⁷.

Em matéria de custos inerentes à prática de serviços notariais, os serviços de registo (Balcões “Casa Pronta”, “Heranças”, “Empresa na Hora” e “Associação na Hora”) aplicam o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado⁷⁸ e os notários privados, na definição e fixação dos seus honorários, seguem os termos da tabela de honorários e encargos⁷⁹.

As regras de concorrência, plasmadas no novo regime jurídico da concorrência⁸⁰, são aplicáveis a todas as atividades económicas, exercidas com carácter permanente ou ocasional, nos setores privado, público e cooperativo.

Como bem entende ADALBERTO COSTA, que acompanhamos, “todas as profissões, todas as atividades económicas e profissionais estão submetidas à disciplina das normas do direito da Concorrência. Do mesmo modo, o Direito da Concorrência aplica-se a todas as pessoas de direito privado e público”⁸¹.

A prática de preços “subsidiados” pelo Estado coloca os prestadores de serviços do setor privado em desvantagem concorrencial, concluindo a AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA, ainda neste âmbito, que, além da situação de desvantagem provocada no setor privado, a prestação do serviço público notarial por parte das Conservatórias “desviará recursos públicos para uma área de atividade que se entendeu passível de ser eficientemente exercida por atores privados, em regime de profissão liberal”⁸².

competição para a realização de interesses que são entre si incompatíveis [...]. A concorrência aqui poderá ter como sujeitos não só as empresas, como os trabalhadores, como os próprios consumidores. Este significado de concorrência opõe-se, como é óbvio, aos comportamentos daqueles que têm uma posição de domínio [...]” (COSTA, ADALBERTO – *O Novo Regime Jurídico da Concorrência*, p. 199).

⁷⁷ In AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA – Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” p. 63.

⁷⁸ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 201/2015, de 17 de setembro.

⁷⁹ Aprovada pela Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, com última redação conferida pela Portaria n.º 574/2008 de 4 de julho.

⁸⁰ Aprovado pela Lei n.º 19/2012, de 8 de maio.

⁸¹ COSTA, ADALBERTO – *O Novo Regime Jurídico da Concorrência*, p. 207.

⁸² In AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA – Recomendação n.º 1/2007, “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” p. 63.

4.2 – A consequência da desburocratização operada pelo Sistema *SIMPLEX*: a inversão da reforma do notariado

Tal como foi já anteriormente explanado, a reforma do notariado português foi operada pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, que instituiu o Estatuto do Notariado, e pelo Decreto-Lei n.º 27/2004, de 4 de fevereiro, que aprovou o Estatuto da Ordem dos Notários.

Esta reforma, colocada em marcha pelo Estado, prosseguiu a transferência de competências notariais, que até aí estavam sob a sua alçada, para o setor privado. Assumiu-se clara a ideia de que a transferência de competências implicaria a prestação de serviços com maior eficiência, melhor qualidade, menores encargos para o erário público e por profissionais liberais.

O notário privado assumiu, deste modo, uma dupla função: a de oficial, por um lado, enquanto depositário de fé pública delegada pelo Estado; e, pelo outro, a de profissional liberal, que exerce as suas funções com carácter de independência e imparcialidade.

Neste âmbito, o Estado criou aos notários condições para que pudessem privatizar-se, conferindo-lhes algumas garantias, nomeadamente o tabelamento dos atos praticados no privado, o *numerus clausus* de notários por área territorial e um fundo de compensações, destinado a garantir a sua subsistência. Para além destas garantias, o Estado definiu um período transitório, durante o qual os notários poderiam, se assim o desejassem e se se manifestassem nesse sentido, regressar ao setor público.

Acompanhamos, neste sentido, J.J. GOMES CANOTILHO quando refere que a privatização do notariado português não se tratou “de um procedimento legislativo com mera audição dos notários ou do seu organismo representativo, antes se procurou construir um novo esquema jurídico estatutário que tivesse em conta os direitos e interesses dos vários grupos profissionais comprometidos na reforma legislativamente operada.”⁸³.

No ano de 2004, a par desta pretensão de privatização notarial por parte do Estado, já se admitia legalmente a prática de alguns atos notariais de simples relevo às Câmaras de Comércio, às Juntas de Freguesia, aos Serviços de

⁸³ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva dos notários e os remédios jurídicos adequados à sua defesa, p.6.

Correios, e aos Advogados e Solicitadores. Não obstante, apesar da liberalização de alguns atos notariais a outras entidades que não os notários, o Estado passa “a dar guarida ao notariado “profissão privada” com a natureza de direito, liberdade e garantia [...] que alicerçou um universo de direitos e pretensões subjetivas [...] e que embora não se tenha criado uma “garantia institucional” impeditiva de remodelações legislativas futuras, não restam dúvidas que [...] se procedeu a uma ordenação de funções e de situações que radicou no campo dos notários privados um leque de posições jurídicas subjetivas merecedoras de proteção jurídica”⁸⁴.

O notário privado passou, assim, a exercer a sua função de uma forma liberal, num quadro legislativo de prestação de um serviço de melhor qualidade para o cidadão e de redução da despesa do Estado.

Contudo, decorridos cerca de três anos após a implementação da reforma do notariado, deu-se o início a uma nova reforma no serviço público, que veio colidir com a política notarial até então seguida e operacionalizada.

A implementação, por parte do Estado, do programa SIMPLEX visou um reforço da prestação de serviços com o intuito de criar um clima mais favorável à atividade económica no plano interno e externo. O legislador procurou, desde então, prosseguir uma política de desformalização e simplificação, provocando uma irreversível inversão da reforma do notariado com a publicação de sucessivos diplomas legais que vieram permitir que os serviços de registo viessem concorrer com os notários, na prática de atos notariais.

Como bem entende J.J. GOMES CANOTILHO, a legislação que proclamou a inversão da reforma do notariado e “as respetivas medidas de execução condensadas no programa SIMPLEX acabou por ser de facto e de direito *legislação restritiva* e *medidas restritivas* ao exercício do notariado sem que haja qualquer transparência nessa teleologia restritiva.”⁸⁵.

A política do programa SIMPLEX veio, efetivamente, romper com a reforma do notariado nos próprios termos em que a mesma havia sido anteriormente projetada e concebida. Tal rutura projetou-se através da criação de diplomas legais que levaram à desformalização notarial e, de seguida, à criação de serviços

⁸⁴ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.7.

⁸⁵ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.10.

públicos, tais como os Balcões “Empresa na Hora” “Casa Pronta” ou “Heranças”, revertendo maioritariamente a ideologia do processo de mudança dos notários que aceitaram acolher a privatização da sua função.

Como lapidarmente põe em destaque J.J. GOMES CANOTILHO, o que torna, de facto, impossível o exercício da profissão do notariado privado consiste “no facto de os serviços públicos *adrede* criados implicarem preços mais baixos do que os praticados pelos notários privados para o mesmo serviço, desde logo porque não cabe na livre disposição destes a fixação dos preços. É o Estado que fixa os preços mais altos que os notários privados podem praticar.”⁸⁶.

Apesar da mudança de paradigma, adotada com a implementação do sistema SIMPLEX, estar legitimada pela liberdade de conformação legislativa do nosso legislador, considerar-se-á existir atualmente “uma ingerência através da concorrência quando existam privilégios fiscais, vantagens contratuais de acesso à rede de serviços (certidões de conservatórias de registo, civil e notarial) e *dumping* de preços. Nestes casos, o Estado tende a aniquilar a concorrência que ele próprio legitimou.”⁸⁷.

A política pública do SIMPLEX “acabou por criar um *monopólio jurídico e fáctico de natureza sucessiva* a favor da administração estatal [...]. Os vários atos concretizadores – “casa pronta”, “empresa na hora”, “divórcio na hora” “partilha na hora” – são elementos constitutivos do monopólio estatal sucessivo”.⁸⁸.

Existirá uma nítida violação da confiança estabelecida entre os notários privados e o próprio Estado na reorganização pública do serviço notarial, que veio prejudicar profundamente as suas expectativas e também as expectativas de outros profissionais com competências notariais, não apenas pela prática de um serviço público a um custo reduzido, como também pela realização de uma vasta panóplia de atos acessórios, a título gratuito.

Face a esta problemática, J.J. GOMES CANOTILHO entende que as autoridades administrativas “ou assumem este quase monopólio administrativo em termos claros, devendo indemnizar os notários pelos danos causados ou observam as regras básicas de concorrência, devendo eliminar as causas dos resultados

⁸⁶ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.19.

⁸⁷ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.20.

⁸⁸ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.20.

lesivos derivados da tática de salame (privilégio de acesso à rede de registos, fixação de preços, isenções fiscais).⁸⁹.

O sistema SIMPLEX constitui, nos dias de hoje, um expressivo afronto à atividade notarial privada, atualmente praticada por uma diversidade de entidades privadas, que considerando a presente conjuntura económica nacional, veriam, na prática dos serviços de índole notarial, um rendimento adicional, não fosse a massiva prestação de serviços notariais atualmente praticada pelo Estado a preços expressivamente reduzidos.

⁸⁹ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.20.

TERCEIRA PARTE – A TITULAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS

CAPÍTULO V – O Documento Particular Autenticado (DPA) e o domínio dos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças” na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis

5.1 – A formalização do Documento Particular Autenticado (DPA)

Ao proceder à elaboração de um documento particular autenticado, o Solicitador deve obedecer a um vasto conjunto de formalismos de natureza notarial, já abreviadamente identificados *supra*. Os formalismos legais em causa servem quer para os casos em que se esteja perante a autenticação de um documento particular, quer para as situações de autenticação de um documento que titule um ato que, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, estava obrigatoriamente sujeito a formalização por escritura pública.

Atendendo à sua importância, e ao contexto que assumem no presente estudo, passamos a analisar alguns elementos relativos à formalização do documento particular autenticado, nomeadamente os formalismos comuns aos termos de autenticação, as menções gerais do título, a identificação dos intervenientes, os documentos instrutórios, e as obrigações do Solicitador enquanto entidade autenticadora.

5.1.1 – Formalismos Comuns do Termo de Autenticação

O termo de autenticação, que confere o carácter autenticado ao documento particular, pode ser lavrado no próprio documento (do documento particular) ou em folha anexa⁹⁰, sendo permitido qualquer processo gráfico na sua redação, desde que o mesmo ofereça características de inalterabilidade e de nitidez.

O documento particular e o termo de autenticação devem formar um único documento, mesmo que tenham sido lavrados em folhas separadas (ou avulsas), com o mesmo formato.

⁹⁰ Dispõe o n.º 4 do artigo 36.º do C.N. que “Os termos de autenticação e os reconhecimentos são lavrados no próprio documento a que respeitam ou em folha anexa.”

Constituindo um ato notarial, o termo de autenticação deve ser redigido em língua portuguesa, conforme plasmado no n.º 1 do artigo 42.º do C.N..

Na composição do documento particular autenticado deve ser utilizada a cor preta. Diz-nos, a este respeito, DAVID MARTINS LOPES DE FIGUEIREDO que “pelas dificuldades que podem criar na extração de cópias e na digitalização, não devem ser usados na composição de documentos particulares autenticados [...] materiais que não sejam de cor preta. O uso de esferográfica é permitido, desde que a tinta seja preta e dê garantias de durabilidade e de fixidez, podendo pois, ser utilizadas na composição do ato. As folhas também devem ser de cor branca, aumentando assim o contraste”.⁹¹

Na escrita do ato notarial, e bem assim, no caso concreto do termo de autenticação, deverá ter-se o cuidado da escrita por extenso, sendo apenas permitido o uso de algarismos e abreviaturas na indicação da naturalidade e residência dos intervenientes. A menção dos números de polícia, das inscrições matriciais e dos valores patrimoniais, na numeração de artigos e parágrafos de atos redigidos sob a forma articulada, bem como na numeração das folhas dos livros ou dos documentos, na referência a diplomas legais e documentos arquivados ou exibidos, e ainda nas palavras usadas para designar títulos académicos ou honoríficos⁹² deve ser feita por recurso a escrita por extenso. A exigência notarial de utilização da redação por extenso não se aplica ao documento particular a autenticar, uma vez que se trata de um documento escrito pelas partes intervenientes.

O termo de autenticação não deverá conter quaisquer espaços em branco, devendo os referidos espaços em branco (que não estejam inteiramente ocupado por texto), quando existentes, ser inutilizados, por meio de uma linha horizontal. Com efeito, no caso dos documentos particulares autenticados que titulem atos referidos no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, que implicam o depósito eletrónico do documento particular, do termo de autenticação, e de todos os documentos que servem de base à sua instrução, impõe-se à entidade autenticadora o dever de verificar e garantir que o documento particular não possui quaisquer espaços em branco que não tenham sido devidamente

⁹¹ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p. 37.

⁹² De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 40.º do C.N..

ocupados (por texto ou pela referida linha horizontal), sob pena de a autenticação do documento ser recusada.

A inutilização das linhas deve também “ser observada também na linha que contenha ressalvas, quando estas não a ocupem totalmente, não só do documento particular, quando as ressalvas aí sejam efetuadas, como também no termo de autenticação”⁹³. Neste âmbito, estamos perante um caso em que a autenticação de um documento particular, ao abrigo do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, impõe regras de segurança jurídica adicionais comparativamente à autenticação de um qualquer outro documento particular.

Outra regra a observar tem que ver com o facto de o termo de autenticação, sendo um ato notarial e conforme prevê o n.º 1 do artigo 42.º do C.N., dever ser redigido em língua portuguesa. Esta regra é também extensível quando estamos perante documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial, na medida em que o n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho dispõe que “os documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial devem conter os requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, aplicando-se subsidiariamente o Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de agosto”.

As menções gerais notariais, já anteriormente identificadas, previstas nas alíneas a) a n) do artigo 46.º e 151.º do C.N., são transversais a todos os termos de autenticação, quer estes se refiram à titulação de atos sujeitos a registo predial ou não.

A primeira menção que consta da alínea a) do artigo 46.º do C.N. corresponde à necessidade do termo de autenticação conter a designação do dia, mês, ano e lugar em que for outorgado, sendo que a sua falta “constitui nulidade por vício de forma, embora sanável se, pelo texto do instrumento/ato notarial ou pelos existentes no cartório/escritório da entidade autenticadora, for possível determinar a data ou o lugar da sua celebração (art.º70.º n.º1, al a) e n.º 2, e art. 132.º, do CN)”⁹⁴.

⁹³ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p. 39.

⁹⁴ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p. 57.

A menção seguinte, constante na alínea b) do n.º 1 do artigo 46.º do C.N, refere-se à indicação, no termo de autenticação, do nome completo do funcionário que interveio no ato, a menção da respetiva qualidade e a designação do cartório ou entidade autenticadora. Assim, caso a entidade autenticadora seja o Solicitador, deverá ser feita indicação expressa ao nome profissional e ao local onde a autenticação se realiza, que, porém, não terá que ser obrigatoriamente a morada do seu domicílio profissional, face à liberdade de competência territorial que o EOSAE confere aos Solicitadores. Tal já não acontece aos notários, que, em virtude das suas limitações ao nível de competência territorial, por via da imposição estabelecida no n.º 1 do artigo 7.º do Estatuto do Notariado, estão circunscritos ao município em que está instalado o respetivo cartório.

O Solicitador dispõe de liberdade de praticar qualquer ato próprio da sua profissão em todo o território nacional, e bem assim, de autenticar documentos sem qualquer limitação territorial, referindo, a este propósito, o n.º 1 do artigo 136.º do EOSAE que “os solicitadores com inscrição em vigor na Ordem e os profissionais equiparados a solicitadores em regime de livre prestação de serviços, podem, em todo o território nacional e perante qualquer jurisdição, instância, autoridade ou entidade pública ou privada, praticar atos próprios da profissão, designadamente exercer o mandato judicial, nos termos da lei, em regime de profissão liberal remunerada”. A autenticação de documentos particulares não constitui um ato próprio do Solicitador, nos termos da Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, sendo a sua prática realizada ao abrigo das funções que lhe foram legalmente conferidas.

5.1.2 – A Identificação dos Intervenientes

O termo de autenticação tem, obrigatoriamente, de conter a menção da identificação dos intervenientes. Esta imposição decorre da alínea c) do n.º 1 do artigo 46.º do C.N. que nos diz que do ato deve constar o nome completo, estado civil, naturalidade e residência habitual dos outorgantes, bem como das pessoas singulares por estes representados e, ainda, a identificação das sociedades, nos termos da lei comercial, e das demais pessoas coletivas que os outorgantes

representem, com menção das suas denominações, sedes e números de identificação de pessoa coletiva.

As sociedades “devem ser identificadas pela identificação da firma, tipo, sede, conservatória do registo onde se encontrem matriculadas, número de matrícula e de identificação de pessoa coletiva e, sendo caso disso, pela menção de que a sociedade se encontra em liquidação; as de capitais devem ainda indicar o capital social, o montante do capital realizado, se for diverso, e o montante do capital próprio segundo o último balanço aprovado, sempre que este for igual ou inferior a metade do capital social – vide art. 171.º n.º 1 e 2, do Código das Sociedades Comerciais”⁹⁵.

A verificação identidade dos intervenientes, por parte da entidade autenticadora, é realizada nos termos do artigo 48.º do CN, podendo assumir várias formas, nomeadamente através de conhecimento próprio de quem preside ao ato, pela exibição do bilhete de identidade⁹⁶, de documento equivalente ou da carta de condução, se tiverem sido emitidos pela autoridade competente de um dos países da União Europeia, pela exibição de passaporte, ou pela declaração de dois abonadores, identificados nos mesmo termos anteriormente referidos, com expressa indicação do meio de identificação.

Verificando-se existirem intervenientes munidos de procuração, deve tal menção fazer-se constar no termo de autenticação, sendo referidas as respetivas procurações que atestem e justifiquem a qualidade do interveniente, tal como dispõe a alínea e) do artigo 46.º do C.N.. Como bem refere EDGAR VALLES, no caso de existir procurador “indica-se como outorgante quem intervém no ato, e não o representado. Daí que seja mencionado como outorgante o procurador ou o administrador, e não o representado ou a sociedade X”⁹⁷.

⁹⁵ FERREIRINHA, FERNANDO NETO - *A Função Notarial do Advogado*, 1.ª Edição, p. 75.

⁹⁶ Em matéria de identificação civil, a Lei n.º 7/2007, de 5 de fevereiro impôs a substituição do bilhete de identidade pelo cartão do cidadão, o qual contém informação importante acerca do cidadão, incluindo o seu número de identificação civil. Diz-nos FERNANDO NETO FERREIRINHA (- *A Função...*, p. 80) “que este cartão – que constitui título bastante para provar a identidade do titular perante quaisquer autoridades e entidades públicas e privadas em todo o território nacional (e fora dele, quando a sua eficácia extraterritorial for reconhecida por normas comunitárias e convenções internacionais) – é de obtenção obrigatória para todos os cidadãos nacionais, residentes em Portugal ou no estrangeiro, a partir dos 6 anos de idade ou logo que a sua apresentação seja exigida para o relacionamento com algum serviço público e facultativa para cidadãos brasileiros a quem tenha sido concedido o estatuto geral de igualdade de direitos e deveres”.

⁹⁷ VALLES, EDGAR - *Atos Notariais do Advogado*, 5.ª Edição, p.50.

Em matéria de representação, e fazendo agora um pequeno parêntesis, existem três tipos: a representação legal, a representação voluntária e a orgânica. A representação legal ocorre quando o beneficiário, ou interessado, é civilmente incapaz e, para que o ato seja válido, tem de ser representado. A representação destina-se a suprir a incapacidade do(s) menor(es), do(s) interdito(s) e do(s) inabilitado(s)⁹⁸. A representação voluntária, por sua vez, encontra previsão legal no n.º 1 do artigo 262.º do Código Civil, constituindo “o ato pelo qual alguém atribui a outrem, voluntariamente, poderes representativos”. Este tipo de representação poderá afirmar-se como a mais comum na celebração de atos notariais, uma vez que ocorre perante a impossibilidade do(s) representado(s) poder(em) comparecer na data ou no local em que o mesmo é celebrado e a representação é realizada por terceira pessoa, em nome e por ordem do seu mandante, munido da correspondente procuração⁹⁹. Finalmente, a representação orgânica corresponde à representação de pessoa coletiva por intermédio dos seus órgãos e regulada pela lei pessoal, nos termos do artigo 38.º do C. Civil. Como bem nos ensina FERNANDO NETO FERREIRINHA “estando as pessoas coletivas impossibilitadas de agir por si próprias, o exercício dos seus direitos tem de ser realizado por intermédio de pessoas singulares que, integrando o competente órgão de administração, estão incumbidas de atuar por elas, praticando em seu nome e no seu interesse e ainda no âmbito dos poderes que lhes são atribuídos, os atos que irão produzir os correspondentes efeitos na sua esfera jurídica”¹⁰⁰. Genericamente a representação de pessoas coletivas é realizada por quem tenha poderes para a prática de determinados atos, poderes que decorrem da forma de obrigar a pessoa coletiva e que são definidos organicamente¹⁰¹. A representação das sociedades também é admissível por procuração conferida a terceiros.

⁹⁸ Vide a este efeito os artigos 124.º, 139.º e 153.º do Código Civil.

⁹⁹ Distinga-se de mandato, na medida em que o mesmo se trata de um contrato previsto no artigo 1157.º do Código Civil, em que uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta da outra. Já a procuração corresponde a um negócio jurídico unilateral pelo qual se atribuem poderes de representação voluntariamente a terceiros.

¹⁰⁰ FERREIRINHA, FERNANDO NETO, *A Função...*, pp. 96-97.

¹⁰¹ A representação das associações e fundações é realizada por quem tiver esse poder conferido estatutariamente, ou na falta de disposição, à administração. Nas sociedades por quotas e em nome coletivo a representação é realizada pela gerência e nas sociedades anónimas é a administração.

5.1.3 – Os documentos instrutórios

Na autenticação de documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial (ou atos sobre imóveis), além do cumprimento das regras notariais exigíveis para o documento particular e para o termo de autenticação, mostra-se ainda necessária a apensação de toda a documentação essencial à plena validade do DPA, tal como plasmado nos artigos 22.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

A transmissão de propriedade de um prédio urbano ou de uma fração autónoma depende, desde logo, da apensação da licença (ou autorização) de utilização. Dispõe, a este propósito, o n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, alterado pelo artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, que “Não podem ser realizados atos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas sem que se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização, perante a entidade que celebrar a escritura pública.”.

A obrigatoriedade da junção da autorização da utilização apenas é dispensada nos casos em que o imóvel tenha sido construído antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/1951 de 7 de agosto. Assim, perante uma tal situação, “a prova da construção anterior à referida data [7 de agosto de 1951] faz-se através de qualquer documento autêntico, *v.g.*, certidão do registo predial, escritura pública, certidão judicial de inventário, ou prova de que o imóvel já se encontrava inscrito na matriz anteriormente à entrada em vigor da entrada em vigor daquele Regulamento.”¹⁰².

Um outro documento que deve instruir o documento particular autenticado refere-se, no caso de transmissão de prédio urbano para habitação, à ficha técnica da habitação. A imposição encontra-se plasmada no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março. Este diploma legal veio estabelecer um conjunto de mecanismos de reforço dos direitos dos consumidores e proteção dos seus interesses económicos na aquisição de prédios urbanos destinados a habitação,

¹⁰² FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, pp.185-186.

passando a ser disponibilizado um conjunto de informações que permitem a análise comparativa entre vários imóveis, que permite uma escolha mais correta.

A imposição da ficha técnica da habitação não se aplica, porém, aos prédios já edificadas e para os quais foi emitida ou requerida licença de habitação, anteriormente a 30 de março de 2004 e para os prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/1951, de 7 de agosto.

Além da ficha técnica da habitação é obrigatória, na transmissão de imóveis urbanos destinados a habitação, comércio e serviços, o documento comprovativo de certificação energética. A certificação energética de edifícios está em vigor desde o dia 1 de dezembro de 2013, após a publicação do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto¹⁰³. São abrangidos pelo sistema de certificação energética os edifícios ou frações¹⁰⁴, novos ou sujeitos a grande intervenção, nos termos do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH) e do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS). Dispõe o n.º 3 do artigo 3.º do referido diploma legal que “São também abrangidos pelo [sistema de certificação energético] os edifícios ou frações existentes de comércio e serviços: a) com área interior útil de pavimento igual ou superior a 1000m², ou 500m², no caso de centros comerciais,

¹⁰³ Com a última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

¹⁰⁴ Ao invés, e de acordo com o plasmado no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, estão excluídos do regime de certificação energética “a) As instalações industriais, agrícolas ou pecuárias b) Os edifícios utilizados como locais de culto ou para atividades religiosas; c) Os edifícios ou frações exclusivamente destinados a armazéns, estacionamento, oficinas e similares; d) Os edifícios unifamiliares com área útil igual ou inferior a 50 m²; e) Os edifícios de comércio e serviços devolutos, até à sua venda ou locação depois da entrada em vigor do presente diploma; f) Os edifícios em ruínas; g) As infraestruturas militares e os edifícios afetos aos sistemas de informações ou a forças e serviços de segurança que se encontrem sujeitos a regras de controlo e de confidencialidade; h) Os monumentos e os edifícios individualmente classificados ou em vias de classificação, nos termos do Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos -Leis n.ºs 115/2011, de 5 de dezembro e 265/2012, de 28 de dezembro, e aqueles a que seja reconhecido especial valor arquitetónico ou histórico pela entidade licenciadora ou por outra entidade competente para o efeito; i) Os edifícios integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, ou situados dentro de zonas de proteção, nos termos do Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos- -Leis n.ºs 115/2011, de 5 de dezembro e 265/2012, de 28 de dezembro, quando seja atestado pela entidade licenciadora ou por outra entidade competente para o efeito que o cumprimento de requisitos mínimos de desempenho energético é suscetível de alterar de forma inaceitável o seu caráter ou o seu aspeto; j) Os edifícios de comércio e serviços inseridos em instalações sujeitas ao regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 71/2008, de 15 de abril, alterado pela Lei n.º 7/2013, de 22 de janeiro.

hipermercados, supermercados e piscinas cobertas; ou b) que sejam propriedade de uma entidade pública e tenham área interior útil de pavimento ocupada por uma entidade pública e frequentemente visitada pelo público superior a 500m² ou, a partir de 1 de julho de 2015, superior a 250m²”. Prevê ainda o n.º 4 do artigo 3.º que “são ainda abrangidos pelo [sistema de certificação energética] todos os edifícios ou frações existentes a partir do momento da sua venda, dação em cumprimento ou locação posterior à entrada em vigor do presente diploma, salvo nos casos de: a) venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total confirmada pela entidade licenciadora competente; b) locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses; c) locação a quem seja já locatário da coisa locada”.

Os edifícios novos ou sujeitos a uma grande intervenção estão sujeitos à apresentação de certificação energética na fase de projeto, ou seja, antes da construção ou da intervenção urbanística de grande relevo.

Desde 1 de dezembro de 2013, o certificado energético passou, assim e tal como exposto, a constituir um documento instrutório obrigatório, que deve ser apresentado no momento da celebração do documento particular autenticado, nos casos de compra e venda, dação em cumprimento ou locação após a entrada em vigor da referida Lei e deve ser entregue ao comprador ou locatário após a celebração do ato.

5.1.4 – A menção quanto aos documentos instrutórios sujeitos a arquivo ou a simples exibição

O artigo 46.º do C.N. refere, nas alíneas f) e g), que o instrumento notarial deve conter a menção de todos os documentos que fiquem arquivados, mediante referência expressa de tal circunstância, acompanhada da indicação da natureza dos documentos, e ainda e em caso de incidência de impostos, a indicação do número da liquidação, data de emissão e repartição emitente quando esta não constar do próprio ato. Deve, ainda, fazer-se menção de todos os documentos apenas exibidos no ato pelos intervenientes, com indicação da sua natureza.

O regime do artigo 46.º do C.N. é aplicável, por interpretação extensiva, ao termo de autenticação do documento particular.

Neste sentido, na elaboração do termo de autenticação deve o titular fazer menção expressa aos documentos que serviram de base à instrução do documento particular autenticado, mencionando se os mesmos ficam arquivados, juntamente ao título que servem, ou se apenas foram exibidos no ato da celebração do termo de autenticação (de que são caso paradigmático os documentos de identificação das partes). Refere, a este título, DAVID MARTINS LOPES DE FIGUEIREDO que “os documentos apresentados para integrar ou instruir os atos ficam, em princípio arquivados salvo quando a lei determine o contrário [...] ou apenas exija a sua exibição.”¹⁰⁵.

Além de se fazer menção expressa aos documentos instrutórios (indicando a sua natureza e o facto de ficarem arquivados ou de apenas terem sido sujeitos a exibição), deve ter-se em consideração que a validade dos documentos particulares autenticados “está dependente de depósito eletrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem”, tal como plasmado no n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008 de 4 de julho. Assim, os documentos instrutórios sujeitos a arquivamento devem ser depositados eletronicamente¹⁰⁶, em formato adequado (digitalizado), conjuntamente com o título, assegurando a sua validade.

No que se refere ao regime de obrigatoriedade de exibição de documentos instrutórios é apenas feita uma ressalva quanto ao certificado energético. Com efeito, a sua não exibição não invalida a celebração e a validade do documento particular autenticado, porquanto se trata de uma obrigação *inter partes*, “em que a obrigação da obtenção é imposta ao proprietário do edifício, conforme o art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, sendo a do titular, prevista no art.º 20.º do mesmo Decreto-Lei, meramente fiscalizativa.”¹⁰⁷.

¹⁰⁵ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p.216.

¹⁰⁶ A obrigatoriedade de depósito eletrónico decorre do n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro, que refere que “Estão sujeitos a depósito eletrónico os documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, bem como os documentos que os instruem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo público.”. Adiante analisar-se-á, em específico, a questão do depósito eletrónico do documento particular autenticado.

¹⁰⁷ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p.217.

O arquivo do documento instrutório ou a sua mera exibição no ato trata-se, portanto, de uma exigência legal, que, à exceção do certificado energético, mina a validade do título.

5.1.5 – Obrigações fiscais: o Imposto do Selo e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, os documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial (ou atos sobre imóveis) não podem ser “autenticados enquanto não se encontrar pago ou assegurado o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis e o imposto de selo liquidados” pelos serviços de finanças competentes.

O imposto do selo incide sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos previstos na Tabela Geral, incluindo as transmissões gratuitas de bens¹⁰⁸.

Já o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

A entidade autenticadora (o Solicitador, no presente estudo) está obrigada a verificar o cumprimento das obrigações fiscais relativas a qualquer dos referidos impostos, quando o contrato objeto de autenticação a eles esteja sujeito, devendo também fazer constar do termo de autenticação o valor dos impostos e a data de liquidação, ou a disposição legal que prevê a sua isenção.

Em matéria de liquidação, ou seja de apuramento do imposto devido pelo ato, cabe “aos serviços da Autoridade Tributária a liquidação do imposto [...] ou reconhecer a isenção; não tem o titular que se preocupar com o montante do imposto que foi apurado nem tem que se preocupar se o sujeito reúne as condições para beneficiar ou não da isenção concedida pela Autoridade Tributária que é a entidade competente para o efeito.”¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Vide artigo 1.º do Código do Imposto de Selo (CIS).

¹⁰⁹ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p.216.

A função do titular, no que às obrigações fiscais se refere, é a de verificar a compatibilidade dos documentos emitidos pela Autoridade Tributária, em matéria de imposto pago ou eventual isenção, e os valores apresentados no documento particular, antes de avançar para a sua autenticação.

Porém, deve ter-se em consideração que nem sempre a liquidação de impostos precede a formalização do documento particular autenticado. Com efeito, os casos apenas sujeitos a imposto de selo (de que são exemplo paradigmático as doações), a liquidação e o pagamento do imposto são efetuados e momento posterior à celebração e depósito do documento particular autenticado.

O que vem de dizer-se é também aplicável aos casos de partilha extrajudicial, com sujeição a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT). O n.º 7 do artigo 37.º do CIMT refere, a este título, que o imposto deve ser pago nos trinta dias posteriores ao ato.

Excetuando os casos atrás mencionados, em que a liquidação e pagamento do imposto de selo e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis é, por imperativo legal, realizada posteriormente à realização do ato, todos os restantes casos impõem a prévia liquidação e pagamento dos aludidos impostos, devendo a entidade tituladora¹¹⁰ aferir a conformidade do valor entre o contrato e os documentos de liquidação apresentados.

5.1.6 Depósito eletrónico

O documento particular autenticado que titule um ato sujeito a registo predial, nos termos plasmados nos artigos 22.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, está sujeito a depósito eletrónico obrigatório.

Dispõe o n.º 2 do artigo 24.º do referido diploma legal que “a validade da autenticação dos documentos particulares que visem titular atos sujeitos a registo

¹¹⁰ O n.º 6 do artigo 49.º do CIMT refere, acerca da responsabilidade dos titulares, que “São solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto os notários que celebrem escrituras públicas e as pessoas que, por qualquer outra forma, intervenham nos documentos particulares autenticados, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou, na data daquela intervenção, receção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso.”.

predial está dependente de depósito eletrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem.”. Da mesma forma, prevê o n.º1 do artigo 4.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro, que “Estão sujeitos a depósito eletrónico os documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, bem como os documentos que os instruem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo público.”.

O depósito eletrónico do DPA e dos documentos instrutórios é realizado nos termos do n.º 1 do artigo 5.º da Portaria acima referida, sendo efetuada através de plataforma eletrónica acessível a partir do sítio na internet com o endereço www.predialonline.mj.pt.

Na referida plataforma eletrónica devem ser inseridos, em formato digital, todos os documentos instrutórios e o DPA, destinando-se a posterior consulta do Conservador, no momento da apresentação a registo.

Na elaboração do depósito eletrónico é imprescindível o preenchimento dos elementos de identificação dos intervenientes (tais como o nome, estado civil e número de identificação fiscal), do tipo de negócio jurídico titulado que está a ser alvo de depósito, de identificação do prédio, ou prédios que são objeto do contrato, do valor do contrato, caso seja oneroso, e da data em que foi realizada a autenticação.

Após a realização do depósito eletrónico, o sistema emite uma chave (ou código) de acesso, que corresponderá ao código atribuído àquele ato e através do qual é possível a posterior consulta. Note-se que o depósito eletrónico do documento particular tem de ser, obrigatoriamente, realizado no dia da autenticação¹¹¹.

O código de acesso ao DPA tem uma validade de seis meses, podendo ser acedido e consultado durante esse período, de forma gratuita. Diz-nos, a este propósito, FERNANDO NETO FERREIRINHA que o código “permite que os documentos

¹¹¹ Apenas se prevê a exceção para os casos de impossibilidade manifesta. A este propósito, veja-se o n.º 2 do artigo do artigo 7.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro que refere que “Se em virtude de dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento da plataforma eletrónica referida no artigo 5.º não for possível realizar o depósito, este facto deve ser expressamente mencionado em documento instrutório a submeter, indicando o motivo da impossibilidade, a data e a hora do facto e a identificação da entidade autenticadora, devendo o depósito ser efetuado nas quarenta e oito horas seguintes.”.

depositados sejam visualizados, quer pela entidade autenticadora, quer por qualquer pessoa a quem esta tenha disponibilizado o código de identificação, quer por outras entidades a quem a lei concede essa faculdade, designadamente os serviços de registo e os magistrados judiciais e do Ministério Público, no âmbito da prossecução das suas atribuições.”¹¹².

O depósito eletrónico do DPA tem um custo emolumentar de 20,00€ (vinte euros), definido no n.º 18.1 do artigo 21.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado.

¹¹² FERREIRINHA, FERNANDO NETO, *A Função...*, p.134.

CAPÍTULO VI – Análise comparativa e prática dos encargos devidos pela titulação de negócios jurídicos sobre imóveis

6.1 – O caso dos Serviços de Registo: Balcão “Casa Pronta” e Balcão “Heranças”

O procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, denominado de “Balcão Casa Pronta”, e o “Balcão de Heranças” foram pensados e criados no âmbito do programa SIMPLEX. O seu objetivo principal foi o de dar resposta à crescente exigência dos cidadãos, “oferecendo um ambiente favorável aos negócios e criando condições para que as empresas sejam também mais competitivas fora do espaço económico nacional.”¹¹³.

O serviço “Casa Pronta” veio, nesse conspecto, permitir a realização, de forma imediata, e num único balcão de atendimento, de todas as formalidades exigíveis à celebração de contratos de compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento, relativos a prédios urbanos, rústicos ou mistos, com ou sem recurso a crédito bancário, a transferência de empréstimo bancário de um banco para o outro ou à realização de um empréstimo garantido por uma hipoteca sobre o imóvel objeto de aquisição, ou a constituição de propriedade horizontal¹¹⁴.

Este balcão permite realizar, simultaneamente, a celebração do contrato e o correspondente registo e praticar um vasto conjunto de atos que vêm dispensar a deslocação do cidadão a outros serviços públicos, nomeadamente no que se refere à liquidação de impostos, à alteração de morada fiscal, ao pedido de isenção de imposto municipal sobre imóveis, no âmbito de uma aquisição de habitação própria e permanente, e à atualização do prédio na matriz predial respetiva.

Com este serviço deixa de ser necessário, ao cidadão, a obtenção da certidão do prédio, junto da Conservatória do Registo Predial, antes de celebrar a escritura pública (como se verifica no caso de o título ser celebrado por outra

¹¹³ Histórico Simplex – Programa Simplex [Em linha]. Sem local de publicação.[Consult.02 jan. 2016]. Disponível em <URL: <http://www.simplex.pt/simplex.html#1>,>.

¹¹⁴ Instituto dos Registos e do Notariado – Balcão Casa Pronta [Em linha] IRN:Sem local de publicação [Consult. 02 jan. 2016] Disponível em <URL: <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>,>

entidade privada competente) e a obtenção da caderneta predial, comprovativa da situação matricial do prédio, visto que o serviço possui acesso à base de dados dos Serviços de Finanças. É, ainda, dispensada ao cidadão a obtenção da certidão da licença de habitação e a recolha de plantas perante as câmaras municipais¹¹⁵.

No caso societário, por sua vez e em virtude de o Balcão possuir acesso à base de dados de registo comercial, deixa de ser necessária a obtenção da certidão de registo comercial, assim como a certidão de registo civil, quando exigível aos administradores,

O procedimento ora em análise dispensa a celebração de escritura pública por notário, sendo o título celebrado perante o conservador, que procede ao registo imediato do ato e disponibiliza gratuitamente a certidão predial atualizada.

A todas as vantagens anunciadas, e *publicitadas* pelo Estado, acresce a publicitação de um “*serviço mais barato*” comparativamente com o serviço notarial convencional.

A título de exemplo, o procedimento no serviço “Casa Pronta” custa “350€ + impostos, se o processo der origem a um único ato de registo (uma aquisição ou hipoteca, por exemplo). E o preço da compra de casa sem financiamento bancário (se for usada uma conta poupança habitação custa apenas 230€ + impostos”, sendo, inclusive, publicitado pelo Estado que o preço médio de uma compra e venda sem financiamento bancário pelo método tradicional (ou seja, pelo notário) é superior à quantia de 550,00€ (quinhentos e cinquenta euros) a que acrescerão os impostos¹¹⁶.

Caso o processo dê origem a mais de um ato de registo, o serviço tem um custo de 650,00€ (seiscentos e cinquenta euros), acrescido de impostos. É o caso, por exemplo, de uma compra e venda com financiamento bancário (em que são devidos os registos de aquisição e de hipoteca). O preço baixa para 450,00€ (quatrocentos e cinquenta euros) no caso de, para a aquisição, ser utilizada uma conta poupança-habitação. No portal eletrónico do Instituto dos Registos e

¹¹⁵ Portal Simplex – Simplex [Em linha]. Faq. Simplex: Sem local de publicação. [Consult.02 jan. 2016] Disponível em <URL: <http://www.simplex.pt/faqs/faqDetalhe02.html> >.

¹¹⁶ Portal Simplex – Simplex [Em linha]. Faq. Simplex: Sem local de publicação. [Consult.02 jan. 2016] Disponível em <URL: <http://www.simplex.pt/faqs/faqDetalhe02.html> >.

Notariado (sito em <http://www.irn.mj.pt>), refere-se que, no serviço prestado pelo notário (método “tradicional”), o preço médio de uma compra e venda com financiamento bancário é superior a 900,00€ (novecentos euros), acrescidos de impostos.

O “Balcão Heranças”, por sua vez, constitui um serviço com três procedimentos distintos, sendo eles: a habilitação de herdeiros (com ou sem registos); a habilitação de herdeiros com partilha e registos; e a partilha hereditária e registos. Além destes procedimentos, o Balcão pode ainda realizar a liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas (IMT) e, a solicitação dos interessados, requerer a alteração de morada fiscal dos mesmos, a isenção do imposto municipal sobre imóveis, relativo a habitação própria e permanente, e a inscrição ou atualização do prédio urbano na matriz predial respetiva. Neste último caso, o cidadão não tem de solicitar plantas à Câmara Municipal, uma vez que a Conservatória procede à recolha e envio das mesmas ao Serviço de Finanças.

O procedimento de habilitação de herdeiros tem um custo associado de 150,00€ (cento e cinquenta euros) e o procedimento de habilitação de herdeiros e registo dos bens tem um custo de 375,00€ (trezentos e setenta e cinco euros). Os emolumentos em causa (relativos ao procedimento de habilitação de herdeiros e registo) incluem todos os registos de bens imóveis, móveis ou participações sociais e a ele acresce, por cada bem além do primeiro, o valor de 30,00€ (trinta euros) por imóvel, quota ou participação social; 20,00€ (vinte euros) por cada bem móvel; e 15,00€ (quinze euros), no caso de se tratar de ciclomotores até 50 cm³, até ao limite máximo de 30.000,00€ (trinta mil euros).

O procedimento de habilitação, partilha e registos tem um custo de 425,00€ (quatrocentos e vinte e cinco euros). O emolumento identificado para este procedimento inclui todos os registos de bens móveis ou participações sociais, assim como o registo de aquisição dos bens imóveis adjudicados a cada um dos partilhantes e a ele acresce, por cada registo de aquisição de bens imóveis, o valor de 125,00€ (cento e vinte e cinco euros), e por cada bem, além do primeiro, adjudicado a cada partilhante, a quantia de 30,00€ (trinta euros) por imóvel, quota ou participação social; 20,00€ (vinte euros) por cada bem móvel; ou 15,00€

(quinze euros) no caso de ciclomotores com cilindrada não superior a 50 cm³, até ao limite de 30.000,00€ (trinta mil euros).

Acresce, ainda, o valor de 50,00€ (cinquenta euros) quando sejam tituladas, no mesmo ato, as habilitações de marido e mulher ou a partilha das respetivas heranças.

Por cada consulta realizada à base de dados dos registos no âmbito dos procedimentos simplificados de sucessão hereditária é cobrado o valor igual ao valor mais baixo para a emissão de certidão *online* (ou seja, de 15,00€), ou em papel caso aquela não exista, relativa a cada espécie de registo, exceto se for apresentado código de acesso válido à certidão permanente, ou em suporte de papel.¹¹⁷.

6.2 – O caso do Notário: análise comparativa de custos com os Serviços de Registo (algumas situações práticas)

Tal como foi já anteriormente referido, os honorários e encargos dos Notários encontram-se regulados na Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, alterada pela Portaria n.º 574/2008, de 4 de julho, que, atualmente, prevê a existência de honorários máximos para os atos descritos na tabela e honorários livres para todos os restantes atos notariais.

A título exemplificativo, e acordo com a alínea a) do artigo 11.º da referida Portaria, a celebração de escritura pública de compra e venda de um prédio rústico, no valor de 7.500,00€ (sete mil e quinhentos euros), importa na quantia de 117,65€ (cento e dezassete euros e sessenta e cinco cêntimos), à qual acresce o custo de 9,00€ (nove euros), devido pela apresentação a registo na conservatória, nos termos do artigo 15.º daquele diploma legal.

Ao valor da escritura e do custo a cobrar pela promoção do registo importa ainda o pagamento, a título de emolumentos registrais, tratando-se da aquisição de um prédio rústico, a quantia de 87,50€ (oitenta e sete euros e cinquenta

¹¹⁷ Instituto dos Registos e do Notariado – Balcão das Heranças e Balcão Divórcio com Partilha [Em linha]. Faq. Balcão das Heranças e Balcão Divórcio com Partilha: Sem local de publicação. [Consult.02 jan. 2016] Disponível em <URL: http://www.irn.mj.pt/sections/irn/a_registral/posto-dos-registos/faq-s-balcao-das/>.

cêntimos) nos termos do artigo 21.º, n.º 2, ponto 12¹¹⁸ e artigo 28.º, ponto 33¹¹⁹ do Regulamento Emolumentar de Registos e Notariado (RERN).

Neste caso, o valor final do ato celebrado pelo notário, incluindo o respetivo registo, e sem impostos, é de 214,50€ (duzentos e catorze euros e cinquenta cêntimos).

O mesmo procedimento (escritura e registo), celebrado no Balcão “Casa Pronta”, custa ao cidadão a quantia de 187,50€ (cento e oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos), de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 27.º-A e ponto 33.1 do artigo 28.º do RERN. Neste caso, se o notário (ou outro profissional liberal com competências notariais para tal título) praticasse o ato (incluindo o registo) pelo mesmo valor, apuráramos, a título de honorários, apenas o valor de 100,00€ (cem euros), uma vez que a quantia de 87,50€ (oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos) seria destinada ao pagamento dos emolumentos do registo predial.

Acresce ainda o facto de que o valor cobrado pelo Balcão “Casa Pronta”, neste caso concreto, inclui a liquidação prévia de impostos (imposto municipal sobre transmissões onerosas e imposto do selo) e, ainda, a atualização da matriz sem qualquer custo adicional.

No caso em apreço, o valor de 117,65€ (cento e dezassete euros e sessenta e cinco cêntimos), a cobrar pelo notário, corresponde ao valor máximo previsto na tabela de honorários, acrescido do valor de 9,00€ (nove euros) para a realização da apresentação a registo. O valor apurado pelo Balcão “Casa Pronta”, para a prática do mesmo ato notarial, é de apenas 100,00€ (cem euros), incluindo em tal ato, as pesquisas das bases de dados, a liquidação de impostos.

Esta diferença, em termos de custos finais implica, desde logo, a necessidade de nivelamento dos honorários praticados pelo notário. Só assim o notário (ou os demais profissionais com competências notariais) poderá concorrer ativamente, em termos de valor final, com o serviço prestado pelo Estado através dos referidos Balcões.

¹¹⁸ “De outros factos registados por inscrição ou por averbamento previsto no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Registo Predial - (euro) 250”.

¹¹⁹ “Os emolumentos previstos nos n.ºs 2.1, 2.12, 2.16.2, 2.17, 3, 4, 5 e 12 do artigo 21.º, bem como o emolumento previsto nos n.ºs 7.7, 7.7.1, 7.7.2 e 7.7.3 do artigo 27.º, são reduzidos em 65% quando o facto respeite apenas a prédios rústicos de valor inferior a (euro) 10.000.”.

Outro exemplo é o caso da celebração de uma escritura de compra e venda de um imóvel urbano para habitação própria e permanente, no valor de 125.000,00€ (cento e vinte e cinco mil euros). O notário poderá, nos termos tabelarmente definidos, cobrar pelo ato o valor máximo de 147,06€ (cento e quarenta e sete euros e seis cêntimos), de acordo com a alínea a) do n.º 1 da sua tabela de honorários, acrescido do valor de 9€ (nove euros) para preenchimento do requerimento e apresentação a registo. Ao valor da escritura e do custo a cobrar pela promoção do registo importa, ainda, acrescentar o pagamento, a título de emolumentos registrais, tratando-se da aquisição de um prédio urbano, a quantia de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros), nos termos plasmados no artigo 21.º, n.º 2, ponto 12, do Regulamento Emolumentar de Registos e Notariado. O valor final do ato, a cobrar pelo notário, incluindo o respetivo registo de aquisição, perfaz o valor de 406,06€ (quatrocentos e seis euros e seis cêntimos).

O mesmo ato, mas agora celebrado no Balcão “Casa Pronta”, incluindo a titulação da compra e venda, registo de aquisição, liquidação de impostos, averbamento da matriz, eventual pedido de isenção de IMI e alteração de domicílio fiscal, custa ao cidadão a quantia de 375,00€ (trezentos e setenta e cinco euros), de acordo com o disposto no ponto 2 do artigo 27.º-A do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado (RERN).

Ora, em face do exposto, também neste caso o notário (ou os demais profissionais com competências para tal) teria que reduzir o valor de honorários a cobrar, de forma a poder, por essa via, concorrer com o valor final cobrado pelo Balcão “Casa Pronta”.

Ainda um outro exemplo prático, agora referente à partilha por sucessão hereditária. Na escritura de partilha de três prédios urbanos, com um valor superior a 10.000,00€ (dez mil euros), sendo os bens adjudicados a um só herdeiro, o notário poderá cobrar pelo ato o valor máximo de 259,29€ (duzentos e cinquenta e nove euros e vinte nove cêntimos), de acordo com a alínea j) do n.º 1 da tabela de honorários, acrescido do valor de 9,00€ (nove euros) para realização da apresentação a registo. Ao valor da escritura e do custo a cobrar pela promoção do registo acresce, ainda, o pagamento, a título de emolumentos registrais, tratando-se da aquisição por partilha de três prédios urbanos, a quantia

de 310,00€ (trezentos e dez euros), nos termos do artigo 21.º, n.º 2, ponto 12¹²⁰ e ponto 16¹²¹ do Regulamento Emolumentar de Registos e Notariado (RERN). O valor final do ato a cobrar pelo notário, incluindo o respetivo registo de aquisição, importa no valor total de 578,29€ (quinhentos e setenta e oito euros e vinte e nove cêntimos).

O mesmo ato, mas caso seja celebrado no Balcão “Heranças”, incluindo o registo de aquisição, liquidação de impostos, averbamento da matriz, eventual pedido de isenção de IMI e alteração de domicílio fiscal, custa ao cidadão a quantia total de 435,00€ (quatrocentos e trinta e cinco euros), de acordo com o disposto no artigo 18.º, n.º 6, alínea 10.4¹²² e artigo 18.º, n.º 6, alínea 10.5¹²³ do Regulamento Emolumentar de Registos e Notariado (RERN).

Ora, em face dos vários exemplos enunciados, verifica-se que, apesar de os honorários dos notários possuírem um limite máximo, regulamentado por Portaria, o valor final praticado pelo Estado (no âmbito dos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”), na prática dos mesmos atos, impõe ao notário a prática de um preço mais reduzido, que possa concorrer com os preços praticados pelos serviços públicos.

Associado ao preço mais reduzido praticado pelos serviços de registo acresce o facto de a feitura do registo assumir carácter imediato (e prioritário face aos demais registos) e o conjunto de atos acessórios (tais como a liquidação de impostos, os averbamentos na matriz, os pedidos de isenção de IMI, ou a alteração de domicílio fiscal, entre outros) ser praticado a título gratuito.

Pese embora o Estado deva praticar preços que estejam em correlação direta com os custos dos atos praticados, a prática dos preços enunciados exerce sobre os notários e os demais profissionais liberais com competências notariais uma pressão desmesurada. Com efeito, em virtude de se verem obrigados a

¹²⁰ “De outros factos registados por inscrição ou por averbamento previsto no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Registo Predial - (euro) 250”.

¹²¹ “O registo de aquisição com base em habilitação de herdeiros, partilha de herança ou do património conjugal, que abranja vários prédios é cobrado por inteiro quanto ao primeiro prédio, acrescido de (euro) 30 por cada prédio a mais, até ao limite previsto no n.º 1.2;”.

¹²² “Pela partilha e registo dos bens partilhados - (euro) 375.”.

¹²³ “O valor fixado para o processo previsto no n.º 6.10.2 inclui todos os registos de bens imóveis, móveis ou participações sociais e a ele acresce por cada bem, além do primeiro, (euro) 30 por imóvel, quota ou participação social, (euro) 20 por cada bem móvel, ou (euro) 15 tratando-se de bem a que se refere o n.º 1.6 do artigo 25.º do presente Regulamento, até ao limite de (euro) 30.000.”.

concorrer com os preços praticados nos serviços de registo, os profissionais com competências notariais veem-se obrigados a proceder ao nivelamento dos valores praticados a título de honorários. Os preços *reduzidos*, praticados pelo Estado nestes Balcões, colocam os profissionais liberais com competências notariais em desvantagem, obrigando-os a ajustar (ou nivelar) o valor dos seus honorários em função da crescente procura deste balcões, que publicitam serviços mais céleres e menos dispendiosos.

6.3 – O caso do Solicitador: a livre fixação dos honorários na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis

As competências próprias do Solicitador, plasmadas na Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, conferem-lhe o direito ao exercício do mandato forense e da consulta jurídica; à elaboração de contratos e à prática de atos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos, à negociação com vista à cobrança de créditos e ainda ao mandato no âmbito de reclamação ou impugnação de atos administrativos ou tributários.

Em matéria notarial, a competência do Solicitador veio sendo alargada ao longo dos últimos quinze anos, desde a publicação do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março, que lhe atribui a faculdade de certificação de fotocópias, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, que veio conferir a este profissional a possibilidade de realizar conferências de fotocópias, efetuar reconhecimentos simples ou com menções especiais, certificar ou fazer e certificar traduções e a possibilidade de autenticar documentos.

O quadro normativo vigente veio permitir ao Solicitador, a par dos notários e dos serviços de registo, a prática de atos notariais, que assumiram um papel de extrema relevância na sua atividade profissional, não apenas pela diversificação das suas competências, como também pela projeção e destaque conferido à profissão, associada à qualificação académica exigida.

Como anteriormente foi referido, os honorários devidos ao Solicitador pela prática de atos relativos a reconhecimento de assinaturas, de autenticação de

documentos particulares e de certificação de tradução, foram liberalizados no setor privado pela Portaria n.º 1416-A/2006, de 19 de dezembro.

Eliminou-se, pela via legal, a desvantagem concorrencial entre os notários e os demais profissionais liberais com competências notariais, em que os valores praticados se encontravam tabelados, sem qualquer poder de conformação por parte dos prestadores do serviço.

Contudo, foi com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho que a competência notarial do Solicitador assumiu especial importância. Este diploma legal veio conferir, através do plasmado no seu artigo 22.º, uma profunda alteração na forma da titulação de atos notariais sobre imóveis, admitindo a possibilidade de formalização mediante documento particular autenticado¹²⁴. Aquele normativo veio alterar “o artigo 80.º do CN, reservando nele os atos cuja validade continua a depender de escritura pública, e prever neste artigo 22.º os atos retirados daquele artigo 80.º, que passam a poder ser titulados por documento particular autenticado, a par da escritura pública.”¹²⁵.

Passou, assim, a admitir-se a prática, por todas as entidades com competência para a autenticação de documentos particulares, da titulação de atos que, anteriormente, estavam formalmente reservados à escritura pública. A formalização de um negócio jurídico sobre um imóvel, através de documento particular autenticado, não foi, contudo, deixada ao livre arbítrio das partes. O legislador definiu determinados requisitos de validade dos títulos, sem os quais os negócios que titulam poderão não ter eficácia jurídica.

¹²⁴ O artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho dispõe que “só são válidos, se forem celebrados por escritura pública ou por documento particular autenticado: a) “Os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, usamos e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis; b) Os atos de constituição, alteração e distrate de consignação de rendimentos e de fixação ou alteração de prestações mensais de alimentos, quando onerem coisas imóveis; c) Os atos de alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado, de que façam parte coisas imóveis; d) Os atos de constituição e liquidação de sociedades civis, se esta for a forma exigida para a transmissão de bens com que os sócios entram para a sociedade; e) Os atos de constituição e de modificação de hipotecas, cessão destas ou do grau de prioridade do seu registo e a cessão ou penhor de créditos hipotecários; f) As divisões de coisa comum e as partilhas de patrimónios hereditário, societários ou outros patrimónios comuns de que façam parte coisas imóveis; g) Todos os demais atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre imóveis, para os quais a lei não preveja forma especial.”.

¹²⁵ *in* DAVID MARTINS LOPES DE FIGUEIREDO, *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis*, Coimbra, Edições Almedina, 2013, p. 25.

Com efeito, a título exemplificativo, a entidade tituladora está obrigada a assegurar o cumprimento das obrigações fiscais necessárias à celebração do ato e a proceder ao arquivo dos originais dos documentos particulares autenticados e dos seus documentos instrutórios, tal como dispõe o artigo 24.º, n.º 6 do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho e o artigo 4.º, n.º 1 da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro.

A entidade autenticadora está, ainda, obrigada a elaborar o depósito eletrónico¹²⁶ do documento particular autenticado (título) e de todos os seus documentos instrutórios. A validade do título depende deste depósito, tal como plasmado no artigo 24.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

Como bem refere DAVID MARTINS LOPES DE FIGUEIREDO “as entidades que lavrem termos de autenticação em documentos particulares que titulem atos abrangidos pelo art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4/7, devem observar os requisitos constantes das leis avulsas e do Código do Notariado, como se o ato fosse celebrado por escritura pública, inclusivamente, arquivando, em arquivo próprio, o original do respetivo documento particular autenticado, bem como os documentos que o instruem e que não constem de arquivo público, com o requisito adicional de segurança, o de procederem ao depósito eletrónico do documento particular autenticado e dos demais documentos arquivados, do qual depende a validade da autenticação.”¹²⁷.

Note-se que os documentos particulares autenticados celebrados ao abrigo do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho não possuem os mesmos formalismos dos documentos particulares autenticados designados por “tradicionais”¹²⁸ celebrados até então (até à entrada em vigor do referido diploma

¹²⁶ Realizado no sítio da internet em <https://www.predialonline.pt/>.

¹²⁷ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis*, p. 26.

¹²⁸ Antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho já eram praticados atos celebrados por documento particular com termo de autenticação exarado no próprio documento ou em folha anexa e cuja competência também já era conferida aos Solicitadores por via do artigo 38.º do Decreto-Lei 76-A/2006, de 29 de março. O referido termo de autenticação está sujeito a registo no sítio da Internet denominado de Registo Online dos Atos dos Solicitadores (ROAS) (sítio em <https://www.solicitador.org/roas/login.jsp>), disponibilizado pela OSAE (Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de junho).

Os termos de autenticação estão sujeitos aos formalismos previstos no código do notariado conforme dispõe o artigo 150.º do Código do Notariado e devem ser outorgados obedecendo ao disposto na alínea a) a n) do artigo 46.º do referido código, contendo, entre outras, a menção da designação do dia, mês, ano e lugar em que for lavrado, ou assinado e, quando solicitado pelas partes, a indicação da hora em que se realizou, assim como o nome completo, estado, naturalidade e residência habitual dos outorgantes, bem como das pessoas singulares por estes

legal), na medida em que, apesar de constituírem uma efetiva autenticação de um documento particular e de prosseguirem, nos mesmos termos, o cumprimento das disposições latentes no Código do Notariado, os requisitos de registo são diferentes.

Com a alteração ao disposto no artigo 80.º do CN, por via do artigo 22.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho, passaram a poder ser celebrados por documento particular autenticado determinados atos e contratos previstos no Código Civil, deixando, por isso, a esfera exclusiva da escritura pública. São eles: a) a promessa com eficácia real, quando a lei exija essa forma para o contrato prometido (artigo 413.º, n.º 2 do CCivil); b) a cessão de créditos hipotecários, quando não seja feita em testamento e a hipoteca recaia sobre bens imóveis (artigo 578.º n.º 2 do CCivil); c) o ato constitutivo da consignação, se respeitar a coisas imóveis e não for efetuado por testamento (artigo 600.º, n.º 1 do CCivil); d) a constituição ou a modificação da hipoteca voluntária, quando recaia sobre bens imóveis, e não constar de testamento (artigo 714.º do CCivil); e) o contrato de compra e venda de bens imóveis; f) a resolução, se respeitar a coisas imóveis, após a notificação judicial ao comprador, se respeitar a coisas imóveis (artigo 930.º do CCivil); g) a doação de coisas imóveis (artigo 947.º, n.º 1 do CCivil); h) o contrato de mútuo, de valor superior a 25.000,00€ (artigo 1143.º do CCivil); i) a renda perpétua (artigo 1232.º do CCivil); j) a renda vitalícia, se a coisa ou o direito alienado for de valor igual ou superior a 25.000,00€ (artigo 1239.º do

representadas, a identificação das sociedades, nos termos da lei comercial e das demais pessoas coletivas que os outorgantes representem, com menção, quanto a estas últimas, das suas denominações, sedes e números de identificação de pessoa coletiva.

Uma outra menção de grande importância a constar no respetivo termo corresponde à declaração de que já leram o documento e que estão perfeitamente inteirados do seu conteúdo e que o mesmo exprime a sua vontade.

Além das menções que devem constar no termo de autenticação, é imperativa a obediência todas a regras notariais que sejam aplicáveis na sua redação, nomeadamente, aos materiais a observar na sua elaboração (artigo 39.º), às requisitos a observar quanto à escrita (artigo 40.º), às eventuais ressalvas realizadas no termo e no documento a autenticar, que devam constar no termo (artigo 41.º), aos documentos exarados no estrangeiro que sejam necessários à elaboração do ato (artigo 44.º) verificação da identidade dos intervenientes (artigo 48.º) assim como a qualidade e poderes dos seus representantes (artigo 49.º).

O Solicitador está ainda obrigado a realizar a leitura integral do termo de autenticação e explicar o seu conteúdo, em voz alta e na presença simultânea de todos os intervenientes sob condição de validade do próprio ato de autenticação.

Após a leitura e explicação do conteúdo do termo, devem todas as folhas ser devidamente rubricadas pelas partes com exceção das que conste já a sua assinatura e assinarem no final do termo onde será de seguida aposta também a assinatura do Solicitador que o autentica e rubrica e numera todas as outras folhas que compõem o termo e o documento particular.

CCivil); k) a transação preventiva ou extrajudicial, quando dela possa derivar algum efeito para o qual seja exigida escritura pública ou documento particular autenticado¹²⁹ (artigo 1250.º do CCivil); l) a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, incluindo a resultante da junção ou cisão de frações autónomas (artigo 1419.º e 1422.º-A do CCivil); e m) a alienação de herança ou de quinhão hereditário, se existirem bens cuja alienação deva ser feita por escritura pública ou por documento particular autenticado (artigo 2126.º do CCivil).

Ficou, assim e desde então, reforçada a competência do Solicitador na titulação de um vasto leque de negócios jurídicos, através da formalização por documento particular autenticado.

Acresce que, no particular caso ora em análise, o legislador não definiu qualquer limite mínimo ou máximo para os valores dos honorários a ter em consideração pelo Solicitador quanto execute um documento particular autenticado na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis. O Solicitador é, pois, livre na fixação de honorários devidos pela elaboração da generalidade de documentos particulares autenticados (ainda que, amiudadas vezes, se guie pela tabela dos honorários definidos para os notários), vendo-se atualmente obrigado a prosseguir a política de emolumentos a custos reduzidos praticados pelos Serviços de Registo na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

¹²⁹ FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE, *Titulação de Negócios...*, p. 29.

CAPÍTULO VII – Do problema da concorrência entre o Setor Público e o Setor Privado na Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis

7.1 – A titulação de negócios jurídicos sobre imóveis: o Solicitador vs os Serviços de Registo (Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”)

Vimos já, no seguimento da análise do parecer emitido pela Autoridade da Concorrência¹³⁰ que, no caso dos serviços de registo (e, designadamente dos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”), se assiste a uma “subsidição dos preços”, que conduz, inevitavelmente, a uma procura preferencial dos cidadãos por tais serviços, em detrimento dos serviços prestados pelos profissionais liberais com competências notariais.

A referida “subsidição dos preços” provoca uma distorção na concorrência na globalidade dos prestadores de serviços de índole notarial privados, porquanto são pressionados a tabelar os seus honorários a valores demasiadamente reduzidos e que, em certos casos, não são suscetíveis de cobrir o tempo despendido na preparação e os custos associados à prática do ato.

Além da distorção dos preços praticados pelo setor público, a Autoridade da Concorrência chama ainda a atenção para a possibilidade (real) de os serviços notariais simplificados, praticados pelo Estado através dos referidos Balcões, serem suscetíveis de se refletir negativamente na boa gestão dos recursos públicos. Parece-nos, efetivamente, que a criação destes serviços obrigou a uma reorganização de recursos humanos, que implicou e continua ainda a impor custos adicionais ao erário público, quando tais recursos poderiam ser direcionados para outros setores, esses sim com défice de recursos humanos.

Da análise a esta problemática, a Autoridade da Concorrência conclui que, além dos preços praticados pelo Estado, colocarem em desvantagem concorrencial os prestadores de serviços notariais no setor privado, a prestação

¹³⁰ Recomendação n.º 1/2007 “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais*”.

deste serviço pelas Conservatórias desvia recursos públicos para um setor de atividade que considera ser eficientemente exercido pelas entidades privadas, com competência notarial.

A cada ano que passa assiste-se a um acréscimo no número de entidades privadas com competências notariais, habilitadas e com formação jurídica adequada ao desempenho de tais funções. Com efeito, no início deste ano de 2016, existem, no território nacional, um total de 346¹³¹ (trezentos e quarenta e seis) cartórios notariais privados, de 29812¹³² (vinte e nove mil, oitocentos e doze) advogados e 3587¹³³ (três mil quinhentos e oitenta e sete) solicitadores, com inscrição em vigor e com competência para a celebração de atos notariais.

No nosso entender, tais profissionais (notários, advogados e solicitadores) podem satisfazer, na íntegra, as necessidades dos cidadãos na prestação de serviços notariais, não apenas pelo crescente número de profissionais, como também pelas qualificações técnico-jurídicas que possuem (o que vemos não ocorrer nos serviços, que são essencialmente tramitados por profissionais sem habilitações académicas compatíveis).

Porém, a par do reforço de competências notariais conferidas ao Solicitador, a política SIMPLEX instituída pelo Estado desenvolveu um conjunto de serviços notariais que concorrem com a atividade privada por eles desenvolvida.

Não obstante o Estado possuir liberdade de conformação legislativa, no entender de J.J. GOMES CANOTILHO, tal como já anteriormente foi referido, o sistema SIMPLEX concorre com o serviço notarial privado por via das vantagens detidas pelo setor público, através do acesso privilegiado a informação de registo civil, predial, comercial e a documentos fiscais, acrescido de uma política de preços reduzidos que classifica como “*dumping*”, porquanto “aniquila a concorrência que ele próprio legitimou”¹³⁴, criando assim um monopólio “jurídico e fáctico de natureza sucessiva a favor da administração estatal”.

De facto, os serviços criados no âmbito do sistema SIMPLEX, com especial enfoque nos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”, concorrem com os serviços

¹³¹ Informação obtida junto da Ordem dos Notários em 11 de fevereiro de 2016.

¹³² Informação obtida junto do Conselho Geral da Ordem dos Advogados em 18 de janeiro de 2016.

¹³³ Informação obtida junto do Conselho Geral da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução em 15 de fevereiro de 2016.

¹³⁴ CANOTILHO, J.J. GOMES – A Posição Jurídico-subjetiva..., p.20.

notariais prestados atualmente pelo Solicitador, designadamente na titulação de contratos de compra e venda, doações, partilhas “*mortis causa*”, permutas, dações em cumprimento, entre outros, celebrados por documento particular autenticado, impondo-lhe a prática de honorários abaixo dos emolumentos praticados pelo Estado.

Nos últimos três anos (período compreendido entre 2013 e 2015), o número de documentos particulares autenticados sujeitos a registo predial, em que intervieram os vários profissionais liberais com competências notariais, é significativamente inferior ao número de títulos elaborados pelos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”. Analisemos, em termos exatos e comparativos, a tabela *infra*:

Tipologia de Documentos Ano civil	DPA's	Títulos celebrados no Balcão “Casa Pronta”	Títulos celebrados no Balcão “Heranças”
2013	12.361	52.876	30.515
2014	15.934	52.405	29.829
2015	49.913	59.483	31.263

TABELA I: Comparação entre documentos particulares autenticados (DPA's) e títulos celebrados nos balcões “Casa Pronta” e Balcão “Heranças” nos anos de 2013 a 2015 (Fonte: Setor Técnico-Jurídico dos serviços de registo do IRN – 2016).

Através da análise à Tabela I, verificamos que, pese embora o número de documentos particulares autenticados sujeitos a registo predial, depositados eletronicamente, tenha evoluído positivamente desde o ano de 2013, o conjunto de procedimentos celebrados nos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças” é nitidamente superior. Com efeito, em cada um dos anos sujeitos a análise o número de títulos praticados nos Balcões “Casa Pronta” (sempre acima dos cinquenta mil títulos), é significativamente superior e apresenta grande disparidade se comparado com o número dos documentos particulares autenticados praticados no setor privado (ressalvando-se a exceção no último ano, em que se verificou um aumento significativo dos documentos particulares autenticados).

O diferencial em causa vem confirmar a preferência dos cidadãos pelo recurso aos serviços de registo mencionados, por via das vantagens associadas aos emolumentos praticados pelo setor público e ao conjunto de serviços acessórios à titulação praticado com carácter gratuito.

Acresce, ainda, o facto de os títulos de atos realizados nos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças” serem objeto de registo predial imediato¹³⁵, procedendo os serviços de registo à entrega do código da certidão permanente dos registos em vigor do prédio, atualizados em face do negócio titulado. A feitura de tais registos prevalece sobre quaisquer outras apresentações realizadas por Notários, Solicitadores ou Advogados, mesmo que prévias temporalmente.

Segundo refere a Associação de Defesa do Consumidor (DECO), os Balcões “Casa Pronta”, “Heranças” e também “Divórcio com Partilha” constituem serviços em que “o cidadão pode tratar de toda a documentação num único local e de forma mais barata pagando menos cerca de 60 a 70 por cento em relação às vias tradicionais”¹³⁶.

O atual panorama económico do país e a crise económica que se instalou e que teima em perdurar, impulsiona a procura de um serviço “*mais barato*”, agravando o profundo desvio relativamente às entidades privadas com competências notariais, que praticam tais atos, existentes no mercado nacional.

O efeito nefasto causado pelos referidos serviços do setor público no setor privado (entenda-se, nos profissionais com competências notariais) tenderá a agravar-se com o eventual abrandamento da economia nacional e com a crescente entrada no mercado de trabalho de novos profissionais habilitados que verão, certamente, os serviços em causa serem absorvidos pela concorrência Estatal.

¹³⁵ Vide, a este propósito, o disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 236-A/2007, de 23 de julho na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de agosto e Decreto-Lei n.º 324/2007, de 28 de setembro.

¹³⁶ INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO – Serviços mais rápidos e baratos, Casa Pronta, Balcão das Heranças e Balcão do Divórcio com Partilha [Em linha] IRN: Sem local de publicação [Consult. 30 jan. 2016]. Disponível em <URL: <http://www.irn.mj.pt/sections/noticias/noticia-servicos-mais/>>.

7.2 – Do domínio do setor público sobre o setor privado na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis e da sua implicação na concorrência entre agentes privados (o caso do Solicitador, em especial)

Vimos já que, em Portugal, as competências em matéria notarial estão atribuídas a uma diversidade de entidades, privadas e públicas.

Porém, assistimos a uma intervenção estatal monopolizadora que, pese embora tenha vindo a criar mecanismos de privatização da atividade notarial, criou paralelamente serviços públicos que têm a capacidade de chamar a si uma grande parte do universo dos atos notariais que não têm que ser exclusivamente praticados por notários. Nesta matéria, parece-nos que a atuação do Estado tende a conflitar com o setor privado, não apenas pela prestação dos mesmos serviços, em regime de concorrência¹³⁷, mas sobretudo em face da política de um serviço (público) mais simples, mais rápido e menos oneroso para os cidadãos.

Questionamo-nos se, nesta específica questão, a intervenção do Estado é legítima e adequada? E a resposta não pode ser, necessariamente, linear.

J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA referem, a este propósito, que o “Estado goza de uma grande liberdade de participação direta na atividade económica e de regulação e fiscalização da atividade privada, desde que no primeiro caso, não ponha em causa a existência do setor privado, e desde que, no segundo caso, não afete o funcionamento do mercado e da concorrência.”¹³⁸.

Em nosso entender, a intervenção do Estado nas áreas atribuídas ao domínio privado deve ocorrer sempre que se verifique existir um défice ou inexistência de oferta no mercado, o que não será atualmente o caso na questão da titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, em face do número crescente de entidades privadas.

¹³⁷ Poderemos definir o conceito de concorrência como “um processo cuja existência é constante e não transitório ou temporário, servindo-se de todo um conjunto de elementos, por isso multidimensional para que alguém, as empresas, possam através desse processo e de vários mecanismos colher vantagens próprias em face das demais empresas concorrentes no mercado, vantagens essas que se procuram obter durante o maior período de tempo possível” (cfr. COSTA, ADALBERTO – *O Novo Regime Jurídico da Concorrência*, p. 204).

¹³⁸ CANOTILHO, J.J. GOMES; MOREIRA, VITAL – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Vol. I, 4.ª Edição Revista, Reimpressão, p.962.

O Estado deve, efetivamente, assegurar uma gestão eficiente dos recursos, através “da provisão de bens ou serviços públicos que, sendo desejados pelos cidadãos, não encontram provisão através do funcionamento dos mercados.”¹³⁹. As opções políticas de intervenção do Estado na economia estão dependentes de linhas mais intervencionistas ou mais liberais. A intervenção do Estado na economia está intrinsecamente dependente das linhas políticas dos partidos com assento parlamentar, que possuem uma ampla margem de conformação legislativa: por um lado, na otimização do serviço público, com reforço da oferta de serviços aos cidadãos; pelo outro, no setor privado, permitindo que o mesmo satisfaça as necessidades dos cidadãos, desonerando o aparelho do Estado em setores não essenciais, como ocorre, a nosso ver, nas questões notariais.

Um dos princípios basilares em matéria de organização económica, plasmado na nossa Lei Fundamental, corresponde à “coexistência do setor público, do setor privado e do setor cooperativo e social dos meios de produção”¹⁴⁰.

Para JORGE MIRANDA e RUI MEDEIROS, este princípio constitucional pode também ser definido como o princípio da compatibilidade entre iniciativas privada, pública e cooperativa. Este princípio, que significa “*concorrência* entre iniciativas e *abertura* aos impulsos económicos, independentemente do carácter público ou privado dos agentes, [...] revela-se em a Constituição tanto permitir o recurso a modelos económicos que, “privilegiem” a atividade económica privada como motor da economia como o recurso a modelos económicos que, através da iniciativa económica pública, procurem controlar a economia. Coexistência não significa, porém, equilíbrio entre iniciativa privada e pública, mas possibilidade de opção”¹⁴¹.

Está, assim, constitucionalmente assente que a coexistência do setor público, do setor privado e cooperativo e social constitui um princípio fundamental da organização económica do país e que está intrinsecamente dependente das

¹³⁹ PEREIRA, PAULO TRIGO; AFONSO, ANTÓNIO; ARCANJO, MANUELA; SANTOS, JOSÉ CARLOS GOMES – *Economia e Finanças Públicas*, 2.ª Edição, p.12.

¹⁴⁰ Cfr. alínea b) do artigo 80.º da Constituição da República Portuguesa.

¹⁴¹ MIRANDA, JORGE; MEDEIROS, RUI – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Tomo II – Artigos 80.º a 201.º, p. 13.

linhas de política económica definida pelo próprio Estado na adoção de ideologias mais intervencionistas ou mais liberais.

Constitui, no entanto, incumbência do Estado, de acordo com a alínea f) do artigo 81.º da CRP, “assegurar o funcionamento eficiente dos mercados, de modo a garantir a equilibrada concorrência entre as empresas, a contrariar formas de organização monopolistas e a reprimir abusos de posição dominante e outras práticas lesivas do interesse geral”. Este normativo constitucional assenta na necessidade de proibir práticas restritivas de concorrência e de reprimir abusos de posição dominante¹⁴² que coloquem em risco a concorrência e cuja aplicabilidade abrange todas as empresas privadas ou públicas, no entanto, “se a constituição económica garante a existência de um setor público mais ou menos extenso, ela impede, contudo, que, em geral, as empresas do setor público empresarial sejam favorecidas pelo Estado relativamente às concorrentes e outros setores.”¹⁴³.

Entendem JORGE MIRANDA e RUI MEDEIROS que “o princípio da concorrência não se aplica apenas às empresas situadas fora do setor público, devendo os poderes públicos, na criação e na gestão de empresas públicas sujeitar-se ao princípio da conformidade com o mercado em concorrência com empresas privadas [...] no sentido de que a iniciativa pública [...] deve ser exercida no quadro de uma economia de mercado aberto e de livre concorrência”¹⁴⁴. Referem, ainda e a título exemplificativo, os citados autores que “as empresas públicas estão sujeitas, por imperativo constitucional – e não apenas legal ou comunitário – às regras relativas à concorrência e não podem transformar-se em instrumento de falseamento ou distorção do funcionamento eficiente do mercado”¹⁴⁵.

Atento o exposto, e reportando-nos ao caso específico do tema do presente estudo, ou seja, em matéria de prestação de serviços notariais de titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, o setor público imprime uma distorção na

¹⁴² De acordo com a posição defendida por ADALBERTO COSTA (*O Novo Regime Jurídico da Concorrência*, p. 38) “Uma empresa dispõe de posição dominante quando age num mercado no qual não tem concorrência para os seus produtos, bens ou serviços, quando essa concorrência não é significativa ou assume preponderância relativamente aos demais concorrentes [...]”.

¹⁴³ CANOTILHO, J.J. GOMES; MOREIRA, VITAL – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Vol. I, 4.ª Edição Revista, Reimpressão, p. 970.

¹⁴⁴ MIRANDA, JORGE; MEDEIROS, RUI – *Constituição da República...* pp. 31-32.

¹⁴⁵ MIRANDA, JORGE; MEDEIROS, RUI – *Constituição da República...*, p.32.

concorrência entre os diversos agentes económicos privados, designadamente entre os Solicitadores, os Advogados e os Notários.

Como vimos atrás, através da promoção de serviços de índole notarial a preços claramente inferiores aos praticados pelos notários e pelos demais agentes, os serviços públicos impõem aos profissionais liberais o tabelamento dos preços, a um ponto que os valores chegam a ser inoportáveis. A posição do setor público cria, assim, uma posição claramente dominante, com claro monopólio de facto¹⁴⁶ público na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

À política de baixo custo imposta pelos Serviços SIMPLEX, designadamente no âmbito dos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”, está ainda associado um conjunto de vantagens estatais, que tornam impraticável a coexistência. Os serviços públicos têm acesso privilegiado a um vasto conjunto de informação (acesso às bases de dados dos registos e dos serviços de finanças); praticam diversos atos acessórios a título gratuito; obtêm com facilidade um vasto conjunto de documentação, já anteriormente identificada; e promovem o registo imediato dos títulos celebrados, que assumem, invariavelmente, prioridade perante todos os demais que tenham sido apresentados a registo por entidades privadas, o que releva desde logo a existência de um tratamento desigual em sede de registo, no qual o Estado assume uma nítida preferência pelos títulos celebrados no setor público. Todo este conjunto de vantagens coloca as entidades privadas em nítida desvantagem, se comparadas com o setor público.

Ora, esta desvantagem fere, a nosso ver, o dever que o Estado tem na salvaguarda da equilibrada concorrência e na rejeição de abusos de posição dominante, provocando uma invariável distorção concorrencial no setor privado.

Como bem entende MÁRIO PINTO, o Estado regulador “não pode ser o garante da concorrência leal entre os cidadãos e, simultaneamente, fazer-lhes concorrência desleal: tem de assegurar o funcionamento eficiente dos mercados de modo a garantir a equilibrada concorrência e a contrariar os monopólios [...] mesmo contra si próprio: observando também ele os princípios que limitam as restrições aos direitos fundamentais, porque a Constituição impõe ao próprio

¹⁴⁶ Que, no dizer de ADALBERTO COSTA (*O Novo Regime Jurídico da Concorrência*, p. 202) constitui uma “Situação em que uma empresa, estando no início em concorrência, aos poucos vai afastando as demais empresas suas concorrentes, ficando só a produzir e ou a distribuir.”

Estado o respeito dos direitos liberdades e garantias (art. 18.º da CRP)”¹⁴⁷ que vinculam entidades públicas e privadas.

A ação do Estado prejudica, assim e de forma dramática, o livre exercício dos profissionais liberais na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, que o próprio Estado legitimou, através de sucessivas alterações legislativas, distorcendo a sã concorrência que deveria existir no mercado privado.

No nosso entender, a distorção de mercado, provocada pelo domínio do setor público em matéria de titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, viola a equilibrada concorrência entre entidades ou agentes privados que, nos termos da nossa Lei Fundamental, incumbe ao Estado assegurar. É, pois, claro que a posição dominante do setor público, na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, prejudica o Solicitador na prestação dos serviços de natureza notarial, *obrigando-o* a praticar honorários manifestamente reduzidos, amiudadas vezes, abaixo dos custos, e a praticar determinados atos preparatórios ou instrutórios a título gratuito, se optar por acompanhar os emolumentos estipulados pelos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças”.

Atendendo ao número crescente de profissionais habilitados à prática de serviços notariais e à difícil conjuntura económica que o país atravessa, consideramos que a política pública monopolizadora implementada pelo Sistema SIMPLEX, no que ao tema da titulação de negócios jurídicos sobre imóveis diz respeito, prejudica dramaticamente os prestadores de serviços privados, tanto pela redução drástica da sua procura para a prática daqueles atos como também pela violação das expectativas profissionais que lhes foram conferidas pelas ordens profissionais em que se integram e que colidem com a própria liberdade de exercício de cada profissão.

A atitude monopolizadora do Estado lesa especialmente a classe de Solicitadores, que é forçada a lidar com limitações ao nível do mandato (na medida em que apenas está legitimado a intervir em ações cujo valor caiba na alçada primeira instância e se vê excluído do foro penal) e também com as limitações impostas pelo domínio dos serviços públicos, na titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

¹⁴⁷ PINTO, MÁRIO – *Estado de Sociedade: Estado Arbitrário, ou Estado Subsidiário?* - Revista Interdisciplinar sobre o Desenvolvimento Humano, n.º 1, 2010, p.9.

Considerações Finais

O Solicitador é, nos dias de hoje, um profissional que assume inquestionável relevo e projeção na nossa sociedade, sendo uma profissão de acesso e escolha livre, tal como plasmado no n.º 1 do artigo 47.º da Lei Fundamental.

Trata-se de uma profissão de índole liberal, que lhe tem atribuída por Lei a prática de diversos atos que se prendem com o mandato, a consulta jurídica, a celebração de contratos, e o desempenho de atos notariais (aqueles em que não se verifica existir uma competência exclusiva dos notários).

É, pois, no âmbito notarial que se centra a problemática evidenciada nesta dissertação, que agora se aproxima do fim.

Como é já sabido, a função notarial do Solicitador foi sendo alargada ao longo dos anos, tendo culminado com a faculdade de autenticação de documentos particulares, que por via da alteração legislativa imposta pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, lhe veio permitir conferir validade formal à celebração de diversos negócios jurídicos sobre imóveis. Esta modificação legislativa constituiu, sem sombra de dúvida, um importante reforço dos serviços prestados por esta classe profissional, que se via anteriormente obrigada a recorrer aos cartórios notariais para a celebração de escrituras públicas, podendo, desde então, titular uma vasta diversidade de contratos sobre bens imóveis por documento particular autenticado.

Se esta alteração legislativa foi merecedora de aplausos, o certo é que as opções políticas de simplificação administrativa, entretanto implementadas, relativas à atribuição de competências aos serviços públicos de registo para a realização de atos similares de titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, já não poderão merecê-los.

O Estado promoveu a criação de um conjunto de serviços de índole notarial que passou a concorrer diretamente com os notários privatizados e com outras entidades privadas, nomeadamente Solicitadores e Advogados. Dir-se-á, sem quaisquer reticências, que a concorrência saudável estimula o desenvolvimento e a melhoria na qualidade dos serviços prestados pelas entidades privadas, tomando, neste sentido, as palavras de CLAUDE FRÉDÉRIC BASTIAT, economista

francês do século XIX e grande defensor do livre comércio, que defende que “Destruir a concorrência é matar a inteligência”.

No entanto, a política SIMPLEX, implementada no setor público relativamente à titulação de negócios jurídicos sobre imóveis e legitimada pela liberdade de conformação legislativa do Estado, veio prejudicar, de forma notável, a atividade notarial privada. Por um lado, os serviços públicos assumem uma política de preços abaixo dos praticados pelos notários (obrigados a seguir a tabela de honorários que lhes foi legalmente instituída); pelo outro, disponibilizam soluções mais rápidas e eficientes para os cidadãos e para as empresas, nomeadamente a obtenção de informação privilegiada, através de plataformas informáticas de uso exclusivo; a prática de atos acessórios de caráter gratuito e o registo imediato dos negócios jurídicos titulados.

Com efeito, o conjunto de vantagens oferecidas pelo setor público provoca uma inevitável procura preferencial dos seus serviços, por parte dos cidadãos e empresas, distorcendo a concorrência necessária no setor privado. Os prestadores de serviços privados veem-se, em face de tal circunstância, obrigados a prestar os seus serviços em linha de igualdade com os preços praticados pelo Estado, definidos na ótica do custo. De facto, a fixação dos preços por parte dos serviços de registo, no que toca à titulação de atos sujeitos a registo predial, numa lógica de orientação para os custos, coloca os prestadores de serviços privados em nítida desvantagem concorrencial.

No caso específico do Solicitador, os valores praticados pelo setor público, a título emolumentar, na titulação de atos sobre bens imóveis revelam-se quase que inatingíveis. A fixação dos honorários devidos ao Solicitador não pode ser desfasada do tempo dispendido na preparação e obtenção de documentação, nas deslocações realizadas e na titulação do ato, através de documento particular autenticado, acrescido, ainda, dos custos adicionais relacionados com o depósito eletrónico do documento.

O Solicitador vive, agora e no que toca aos honorários da titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, na dúvida permanente. Se, por um lado, não pode deixar de equacionar o tempo dispendido e o trabalho preparatório e acessório da celebração de documentos particulares autenticados; pelo outro, a

sua quantificação fará elevar o preço acima do custo emolumentar praticado pelos serviços públicos na titulação dos seus negócios jurídicos sobre imóveis.

Podemos, assim e no seguimento do exposto, afirmar que o Estado se assume como dominante, quer porque imprime preços abaixo daqueles que os demais profissionais conseguem praticar, quer também porque, no caso dos honorários dos notários, os preços foram regulados pelo Estado, afastando deste modo a concorrência privada na prestação deste tipo de serviços.

Deste modo, tanto o notário (dentro dos limites que lhe foram legalmente impostos), como o Solicitador e as demais entidades com competências notariais, são pressionados a tabelar os seus honorários de acordo com os preços praticados pelo setor público, nos mesmos serviços.

Revemo-nos, portanto, nas palavras do professor Doutor GOMES CANOTILHO, quando considera que a política de preços praticada pelo setor público constitui, neste âmbito, um verdadeiro *dumping*, exercendo um monopólio na prestação deste tipo de serviços.

A atuação do Estado provoca, pois, um efeito claramente nefasto na saudável concorrência operada entre profissionais do setor privado, retirando-lhe o seu livre domínio em competências que lhe foram legalmente conferidas. Devemos questionar-nos se é legítimo, neste caso específico, o papel dominante do Estado no funcionamento do mercado privado, ou se, pelo contrário, o Estado deveria assegurar o seu funcionamento eficiente e garantir uma equilibrada concorrência e contrariar formas de organização monopolistas, tal como lhe está imposto constitucionalmente.

Parece-nos que a preocupação “cega” de servir mais e melhor o cidadão e as empresas, introduzida pela ideologia política do SIMPLEX, releva enormes dúvidas sobre se o fim do Estado segue uma linha orientadora justa para com os profissionais liberais do setor privado.

Consideramos que a problemática abordada no presente estudo constitui, para o Estado, a violação da incumbência constitucional na salvaguarda de uma equilibrada e sã concorrência e no dever de contrariar monopólios. O desrespeito da atuação estatal assenta no rol de vantagens que os serviços públicos têm ao seu dispor na prestação de serviços de carácter notarial, e que lhe conferem um claro domínio no mercado, distorcendo o seu livre e saudável funcionamento.

Trata-se, pois, aos nossos olhos, de um problema de complexa resolução, que se agrava com o tempo, na medida em que, por via da conjuntura económica vivenciada no país e do abrandamento do comércio jurídico, as dificuldades sentidas pelas entidades privadas são cada vez mais profundas.

Acresce, ainda, o facto de atualmente termos uma diversidade considerável de profissionais com competências notariais, que cresce todos os anos com a entrada de novos profissionais no mercado de trabalho, que tende a saturar mais ainda a oferta, que, por si só, já se considera atualmente excessiva. Este facto reforça, mais ainda, a nossa convicção quanto à importância de manutenção de um serviço público, que pode ser perfeitamente avocado pelo domínio privado, deixando funcionar a livre concorrência privada e desonerando e reorganizado o serviço público para setores considerados deficitários, com uma lenta capacidade de resposta ao cidadão.

O Solicitador, apesar de possuir um vasto leque de funções de índole técnico-jurídica, possui ainda algumas limitações de competência, impostas pela lei processual civil, e uma completa restrição, quanto ao mandato no âmbito processual penal. Por esse motivo, nos atuais tempos, a função notarial do Solicitador reveste-se como um complemento importante ao exercício das suas funções, que poderá ser nitidamente melhorado, num plano de livre concorrência privada.

O Solicitador aconselha os seus clientes na obtenção das melhores soluções para as suas necessidades que, por via de regra, lhes permite economizar custos com procedimentos desnecessários ou inúteis. Trata-se, sem dúvida, de um aconselhamento técnico personalizado de grande importância na otimização de custos e na procura da melhor solução.

Devemos também destacar a relevância dos Balcões Únicos do Solicitador, que constituem um local especializado, onde, de forma eficiente, cómoda e simples, se pode comprar ou vender imóveis, criar empresas, certificar fotocópias, traduções, autenticar documentos, reconhecer assinaturas, tratar de procurações, entre outros atos, sem preocupações, sem outro tipo de deslocações ou custos desnecessários.

Aliada à panóplia de serviços prestados pelo Solicitador, está ainda a segurança jurídica que é assegurada no tratamento destes assuntos e a proteção

dos interesses dos cidadãos e das empresas. Destaca-se, portanto, a importância do Solicitador na prestação de serviços de índole notarial e a excelência da sua atuação, que se destaca e valoriza pela relação de proximidade desenvolvida com os seus clientes e que é assegurada pela elevada qualificação técnico-jurídica.

Atenta a atual diversidade de profissionais privados com competências notariais, consideramos pertinente cogitar sobre a atuação do Estado na sua ação dominante no mercado.

Não poderemos chegar a outra resposta que não a de condenar a lógica de distorção concorrencial operada pelo setor público na prestação dos serviços de índole notarial, nomeadamente no que concerne à titulação de negócios jurídicos sobre imóveis.

Aqui chegados, somos de concluir que a atuação dos Balcões “Casa Pronta” e “Heranças” é merecedora de reprovação, não apenas pelo impacto negativo que imprime na concorrência operada no setor privado, como também pela violação de deveres, constitucionalmente assentes, de garantia de um funcionamento eficiente dos mercados na garantia de uma equilibrada concorrência e na proteção de formas de organização monopolistas ou de abusos de posição dominante.

Torna-se, pois, necessária uma reflexão sobre o impacto destes serviços praticados pelo Estado nos profissionais privados; sobre a justiça das políticas públicas e sobre as expectativas (espoliadas) dos profissionais liberais, que o Estado legitimou, com o espírito de servirem mais e melhor a sociedade.

No nosso entender, a solução desta questão deveria passar por garantir uma concorrência sã entre os profissionais privados, como uma total liberalização de preços em todos os atos notariais, deixando para o cidadão e para as empresas a possibilidade de escolha do profissional que apresenta a melhor relação preço-qualidade.

Vamos, neste sentido, ao encontro do entendimento perfilhado pela AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA, na medida em que não faz sentido a manutenção de um regime de preços para atos jurídicos para os quais a escritura pública foi dispensada. Não deve ser o Estado a atribuir o devido valor pelos atos notariais praticados. Essa é uma tarefa que deveria competir ao mercado, em específico.

Será também legítimo, portanto, propor a eliminação das desvantagens que atualmente o setor privado possui, relativamente ao setor público, seja pelo preços praticados na ótica do custo, pelo conjunto de ferramentas de informação que tem ao seu dispor, o registo prioritário ou pela prática de atos de índole gratuita.

Questionamo-nos se os encargos públicos com a prestação destes serviços, numa tão grande multiplicidade de agentes privados competentes, serão legítimos, ou se, face a esta realidade, não deveria o Estado reorientar a sua política para a racionalização de recursos com otimização de setores da Administração Pública em situação deficitária e com falhas óbvias na atempada resposta às solicitações do cidadão.

Perante um mercado que satisfaz as necessidades e os interesses da população, e que é composto de entidades várias, com competências e qualificações adequadas, e aptas a servir mais e melhor o cidadão, julga-se dispensável a intervenção do Estado. Neste setor da titulação de negócios jurídicos sobre imóveis, o Estado apenas deverá permitir operar a sã concorrência privada.

Estão, assim, lançados os dados que fomos construindo ao longo deste estudo, com a tentativa de evidenciar uma problemática que afeta muitos destes profissionais liberais.

É nossa ambição que este trabalho possa servir, de algum modo, para alertar consciências e para clamar uma solução que a todos os profissionais da área aproveite, com especial enfoque para a classe de profissionais que elogiamos e defendemos, com orgulho e afínco – o *Solicitador!*...

Bibliografia Consultada e Compulsada

AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA – RECOMENDAÇÃO N.º 1/2007, “*Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*”.

CANOTILHO, J.J. GOMES; MOREIRA, VITAL – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Vol.I, 4.ª Edição Revista, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

CANOTILHO, J.J. GOMES – “A Posição Jurídico-subjetiva dos notários e os remédios jurídicos adequados à sua defesa.” Coimbra, 2009.

COSTA, ADALBERTO - *O novo Regime Jurídico da Concorrência*, Vida Económica – Editorial S.A., Porto, 2014.

FERREIRINHA, FERNANDO NETO - *A Função Notarial do Advogado*, 1.º Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2016.

FERREIRINHA, FERNANDO NETO – *Formulários BDJUR – Atos Notariais dos Advogados*, Coimbra, Edições Almedina, 2011.

FERREIRINHA, FERNANDO NETO; SILVA, ZULMIRA NETO LINO DA - *Manual de Direito Notarial, Teoria e Prática*, 3.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2005.

FIGUEIREDO, DAVID MARTINS LOPES DE - *Titulação de Negócios Jurídicos sobre Imóveis*. Coimbra, Edições Almedina, 2013.

GUERREIRO, J. A. MOUTEIRA – *Ensaio Sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*, 1.ª Edição, Coimbra, Livraria Almedina, 2014.

LE GRAND, JULIAN – *A Outra Mão Invisível – A oferta de serviços públicos em regime de concorrência*, Coimbra, Atual Editora, 2010;

LOPES, J. DE SEABRA – *Direito dos Registos e do Notariado*, 5.^a Edição, Coimbra, Livraria Almedina, 2009.

MATOS, ALBINO - *A Liberalização do Notariado – Ensaio Crítico*. Livraria Almedina, Coimbra, 1999.

MIRANDA, JORGE; MEDEIROS, RUI - *Constituição da República Portuguesa Anotada*, TOMO II – Artigos 80.º a 201.º, Coimbra, Coimbra Editora, 2006.

NETO, ABÍLIO – *Código Civil Anotado – 14.^a Edição*, Lisboa, Ediforum – Edições Jurídicas Lda., 2004.

NEVES, ALFREDO JOSÉ CASTANHEIRA – *A Privatização dos Cartórios Notariais*. Coimbra, Coimbra Editora, 1990.

OLIVEIRA, FERNANDO BATISTA DE – *Contratos Privados*, VOL. II. Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

PACHECO, JOSÉ – *Autenticidade e Forma Legal Dos Atos Jurídicos Extrajudiciais – Novos Rumos*, Coimbra, Coimbra Editora, 2009.

PEREIRA, PAULO TRIGO; AFONSO, ANTÓNIO; ARCANJO, MANUELA; SANTOS, JOSÉ CARLOS GOMES - *Economia e Finanças Públicas*, 2.^a Edição, Escolar Editora, Lisboa, 2007.

PINTO, ALEXANDRA MÓNICA DA ROCHA – *A Reforma do Notariado Português – Trajetória para a Liberalização*. Edições Universidade Fernando Pessoa, Porto, 2004.

PINTO, MÁRIO – *Estado de Sociedade: Estado Arbitrário, ou Estado Subsidiário?* - Revista Interdisciplinar sobre o Desenvolvimento Humano, n.º 1, 2010.

PROJETO DE RECOMENDAÇÃO: “*Medidas de Reforma do quadro regulamentar do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais.*” – Autoridade da Concorrência.

ROCHA, JOSÉ CARLOS GOUVEIA – *Manual Teórico e Prático do Notariado*, 4.^a Edição, Coimbra, Livraria Almedina, 2003.

RODRIGUES, BENJAMIM DA SILVA - *Estatuto dos Solicitadores, legislação e regulamentação complementar*. Coimbra, Coimbra Editora, 2008.

RODRIGUES, BENJAMIM DA SILVA – *Dos (novos) Estatutos (da ordem) dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e (da ordem) dos Advogados*. Rei dos Livros, 2015.

RODRIGUES, PEDRO - *Direito Notarial e Registral, O novo regime jurídico do notariado*, Coimbra, Almedina, 2005.

SANTOS, BOAVENTURA DE SOUSA – *Os Custos da Fé Pública – Um Estudo sobre o impacto social do novo regime emolumentar dos registos e notariado*. Coimbra, CES, 2003;

SOARES, CARLA – *Contra-Reforma do Notariado e dos Registos: Um Erro conceptual*. Coimbra, Edições Almedina, 2009;

VALLES, EDGAR – *Atos Notariais do Advogado*, 5.^a Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2009.

Sítios da Internet Acedidos e Consultados

<http://solicitador.net/profissao/evolucao/>, acedido e consultado em 21 de novembro de 2015.

<https://www.predialonline.pt/PredialOnline>, acedido e consultado em 28 de novembro de 2015.

<http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/OrdemNotarios/Historial/>, acedido e consultado em 28 de novembro de 2015.

<http://www.simplex.pt/simplex.html#1>, acedido e consultado em 2 de janeiro de 2016.

<https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>, acedido e consultado em 02 de janeiro de 2016.

<http://www.simplex.pt/faqs/faqDetalhe02.html>, acedido e consultado em 2 de janeiro de 2016.

<http://www.simplex.pt/faqs/faqDetalhe02.html>, acedido e consultado em 2 de janeiro de 2016.

http://www.irn.mj.pt/sections/irn/a_registral/posto-dos-registos/faq-s-balcao-das/, acedido e consultado em 2 de janeiro de 2016.

<https://www.solicitador.org/roas/login.jsp>, acedido e consultado em 2 de janeiro de 2016.

<http://www.irn.mj.pt/sections/noticias/noticia-servicos-mais/>, acedido e consultado em 30 de janeiro de 2016.

Nota final: Texto escrito conforme o Acordo Ortográfico.